Los Contratos Civiles y sus Generalidades

séptima edición

Ricardo Treviño García

Mc Graw Hill
SERIE JURIDICA

LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES

LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES

Séptima edición

Ricardo Treviño García

MÉXICO • BOGOTÁ • BUENOS AIRES • CARACAS • GUATEMALA
LISBOA • MADRID • NUEVA YORK • SAN JUAN • SANTIAGO
AUCKLAND • LONDRES • MILÁN • SÃO PAULO • MONTREAL • NUEVA DELHI
SAN FRANCISCO • SINGAPUR • SAN LUIS • SIDNEY • TORONTO

Director Higher Education: Miguel Ángel Toledo Castellanos
Director editorial: Ricardo A. del Bosque Alayón
Editor sponsor: Noé Islas López
Supervisor de producción: Zeferino García García

LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES
Séptima edición

Prohibida la reproducción total o parcial de esta obra,
por cualquier medio, sin la autorización escrita del editor.

McGraw-Hill Interamericana

DERECHOS RESERVADOS © 2008, respecto a la séptima edición por
McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
A Subsidiary of ***The McGraw-Hill*** *Companies, Inc.,*
Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Torre A,
Piso 17, Colonia Desarrollo Santa Fe,
Delegación Álvaro Obregón
C.P. 01376, México, D. F.
Miembro de la Cámara Nacional de la Industria Editorial Mexicana, Reg. Núm. 736

ISBN 10: 970-10-6399-6
ISBN 13: 978-970-10-6399-6
(Sexta edición: 970-10-3809-6)

0123456789 09765432108

Impreso en México *Printed in Mexico*

The McGraw-Hill Companies

Dedicatoria

A mis padres
Don Francisco R. Treviño Benavides†
y doña Margarita García de Treviño†
primeros maestros de mi vida.

A Don Eugenio Garza Sada,† 1973
In memoria aeterna erit justus,
ab auditione mala non timebit.

(Versículo del Gradual de la Misa de
Difuntos; tomado del Libro de los
Salmos, salmo CXI, 6 y 7)

En recuerdo del licenciado don
Emilio Guzmán Lozano

FRANCISCO CALVI REESE (1931-1975)

Un día de otoño de 1975 nos sobrecogió la infausta noticia de la muerte de un gran amigo, excelente compañero, aguerrido e incansable político, inteligente jurisconsulto, hábil y dedicado litigante, que hizo de su profesión y de su vida un sacerdocio.

Sirvan estas líneas para rendir un sincero y merecido testimonio a ese valiente y esforzado ciudadano, que luchó durante muchos años por la existencia real y efectiva de la democracia, tarea a la que dedicó lo mejor de su vida: la inteligencia.

A Francisco Calvi Reese se le puede admirar por sus distintas facetas, y en cada una de ellas destacó con singular notabilidad. Quién no recuerda a Francisco como político, catedrático, abogado postulante, funcionario público y funcionario universitario al frente del Departamento del Servicio Social de nuestra universidad, del que fue su primer director. Siempre consideró el servicio social como entrega generosa, de la cual obtiene y se enriquece más quien lo presta que el que lo recibe. El 7 de octubre de 1975 fue llamado este siervo del Señor ante su presencia. La tristeza, el dolor, la congoja y la angustia que nos produce la temprana partida del entrañable amigo, se aminoren con el recuerdo de sus grandes, variadas e incontables virtudes, de las que dio testimonio en su cotidiano peregrinar. Descanse en paz el amigo siempre bien recordado Francisco Calvi Reese.

“Hijo:
Lo que cuenta son las horas de trabajo acumuladas.”

Francisco R. Treviño B.

Contenido

ACERCA DEL AUTOR XXXIX
PRÓLOGO A LA SÉPTIMA EDICIÓN XLI
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN XLIII
INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN LVIII

PRIMERA PARTE

GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

I. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS 3

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 3
INTRODUCCIÓN 3
EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL 6
CONSENTIMIENTO 9
- Formas que puede revestir la manifestación del consentimiento 9
- Formación del consentimiento entre presentes 10
- Formación del consentimiento entre no presentes 12
- Tiempo en que queda obligado el oferente, cuando la oferta se hace a una persona no presente 13
- Retractación de la oferta o de la aceptación en los contratos entre no presentes 13
- Muerte del oferente 14
- Aceptación con modificación de la oferta 14
- Propuesta y aceptación hechas por telégrafo 15

AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO 15
- Consecuencias de la falta de consentimiento 16

OBJETO 16
- Objeto directo 16
- Objeto indirecto 16
- Requisitos del objeto en las obligaciones de dar 17
- Requisitos del hecho positivo o negativo 19

EL FORMALISMO Y EL CONSENSUALISMO 22
- Diversas maneras de manifestar el consentimiento 22

El silencio 22
La forma como elemento de validez 22
LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN 25
Concepto 25
Naturaleza jurídica 26
Características 26
Contratos considerados de adhesión: su utilidad y justificación 27
LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO 27
Error 27
Dolo 30
Mala fe 32
Violencia 33
LESIÓN 36
Concepto 36
Diversas teorías respecto a la lesión 36
Efectos o consecuencias del acto celebrado cuando existe lesión 39
La lesión en la legislación penal 40
La lesión en la legislación mercantil 40
CAPACIDAD 40
Reglas sobre capacidad en materia contractual 41
Casos de incapacidad de goce en la legislación 42
Incapacidad de ejercicio 44
Emancipación 44
Sanción para el acto celebrado por un incapaz 46
Personas que pueden invocar la nulidad del acto celebrado por un incapaz 46
Consecuencias que se producen si se declara la nulidad del acto celebrado por el incapaz 46
Confirmación y consecuencias 46
Prescripción 47
Casos en que los menores de edad no pueden alegar la nulidad 47
OBJETO, MOTIVO O FIN LÍCITO 47
Objeto lícito 47
Motivo o fin lícito 48
Sanción 48
FORMAS NECESARIAS PARA LA EFICACIA DE UN NEGOCIO 49
El principio consensualista 49
Noción de la forma, consentimiento expreso y tácito: el silencio 50
Contratos consensuales, formales y solemnes 50
Documento público y privado. Telegramas y radiogramas 51
CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS 53
Clasificación de los contratos regulados por el Código Civil 59

Formalidades de los contratos civiles 60
El problema de los riesgos en las obligaciones de dar, traslativas de dominio 61
CUESTIONARIO 61
BIBLIOGRAFÍA 63
LEGISLACIÓN 64

SEGUNDA PARTE

CONTRATOS PREPARATORIOS

II. EL CONTRATO DE PROMESA 67

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 67
INTRODUCCIÓN 67
CONCEPTO 69
CLASES 69
CLASIFICACIÓN 69
ELEMENTOS ESENCIALES 70
Consentimiento 70
Objeto 70
ELEMENTOS DE VALIDEZ 71
Capacidad 71
Forma 71
Requisitos propios del contrato de promesa 72
DIFERENCIAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA Y EL CONTRATO DEFINITIVO 72
UTILIDAD 72
TIPOS DE PROMESA 73
Promesa de venta 73
La promesa de compra 73
Promesa de compraventa 73
DIFERENCIAS ENTRE LA PROMESA DE CONTRATO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA 74
PROMESAS DE VENTA QUE SON VERDADEROS CONTRATOS DE COMPRAVENTA 75
CONTRATO LLAMADO PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA A PLAZO 75
CONTRATO LLAMADO PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO 76
INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA 76
CUESTIONARIO 81
BIBLIOGRAFÍA 82

TERCERA PARTE
CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

III. CONTRATO DE COMPRAVENTA 85

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 85
INTRODUCCIÓN 85
CONCEPTO 85
CARACTERÍSTICAS 87
- Traslativo de dominio 87
- Principal 87
- Bilateral 87
- Oneroso 87
- Conmutativo generalmente 87
- Aleatorio por excepción 88
- Consensual en oposición a real 88
- Consensual en oposición a formal 88
- Formal 88
- Instantáneo 91
- De tracto sucesivo 91
- Voluntario 91
- Forzoso 91
- Civil 91
- Mercantil 91

ELEMENTOS ESENCIALES 91
- Consentimiento 92
- Objeto 92

ELEMENTOS DE VALIDEZ 94
- Capacidad 94
- Forma 100

OBLIGACIONES DE LAS PARTES 101
- Obligaciones del vendedor 101
- Obligaciones del comprador 110

GARANTÍAS DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR 129
- Garantías del vendedor 129
- Garantías del comprador 130

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA 130
- Venta con pacto de no vender a determinada persona 130
- Venta con pacto de preferencia 131
- Venta de cosa futura 131
- Venta en abonos 132
- Venta con reserva de dominio 133
- Compraventa a vistas 134
- Compraventa sobre muestras 135
- Venta por acervo o “a la vista” 136
- Compra de esperanza 138

CUESTIONARIO 146

BIBLIOGRAFÍA 147
LEGISLACIÓN 148

IV. CONTRATO DE PERMUTA 149

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 149
INTRODUCCIÓN 149
CONCEPTO 151
CLASIFICACIÓN 151
ELEMENTOS ESENCIALES 152
Consentimiento 152
Objeto 152
Elementos de validez 152
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 153
Transferir la propiedad de las cosas permutadas 153
Conservar la cosa hasta antes de la entrega 153
Entregar la cosa permutada 153
Responder de los vicios o defectos ocultos 153
Garantizar una posesión pacífica 153
Responder de la evicción 154
Pagar por mitad los gastos de escritura y registro 154
Pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles 154
Pagar el impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles 154
Pagar el impuesto al valor agregado 155
REGLAS PARTICULARES DE LA PERMUTA 155
DIFERENCIAS CON LA COMPRAVENTA 156
RÉGIMEN JURÍDICO 156
CUESTIONARIO 158
BIBLIOGRAFÍA 158
LEGISLACIÓN 159

V. CONTRATO DE DONACIÓN 161

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 161
INTRODUCCIÓN 161
CONCEPTO 161
Traslativo de dominio 163
Gratuito 163
Recae sobre una parte de la totalidad de los bienes del donante 163
Recae sobre bienes presentes 164
El donatario debe aceptar dicha transmisión en vida del donante 164
CLASIFICACIÓN 164
Traslativo de dominio 164
Principal 164

Gratuito esencialmente 165
Unilateral 165
Bilateral 165
Consensual en oposición a real 165
Consensual en oposición a formal 166
Formal 166
Instantáneo 166
De tracto sucesivo 166
ELEMENTOS ESENCIALES 166
Consentimiento 166
Objeto 167
ELEMENTOS DE VALIDEZ 167
Capacidad 167
Forma 168
CLASES DE DONACIÓN 169
Pura 169
Condicional 169
Onerosa 169
Remuneratoria 169
Antenupciales 169
Entre consortes 170
Entre vivos (*inter vivos*) 170
Por causa de muerte (*mortis causa*) 171
Reales 171
Simuladas 171
Particulares 171
Universales 171
OBLIGACIONES DEL DONANTE 172
Transferir el dominio de la cosa donada 172
Entregar la cosa donada 172
Responder de la evicción de la cosa donada, si expresamente se obligó a prestarla 173
EFECTOS RESPECTO AL DONATARIO 173
REVOCACIÓN Y REDUCCIÓN DE LAS DONACIONES 174
Revocación por sobreveniencia de hijos 174
Revocación de la donación por ingratitud del donatario 175
Donación inoficiosa 176
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE ESTE CONTRATO 177
CUESTIONARIO 179
BIBLIOGRAFÍA 179
LEGISLACIÓN 180

VI. CONTRATO DE MUTUO 181

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 181
INTRODUCCIÓN 181
CONCEPTO 183
CARACTERÍSTICAS DE ESTE CONTRATO 183
Traslativo de dominio 183
Principal 183
Bilateral 183
Gratuito por naturaleza 184
Oneroso por excepción 184
Consensual en oposición a real 184
Consensual en oposición a formal 184
De tracto sucesivo 184
Conmutativo 185
CLASES DE MUTUO 185
Por la legislación que lo regula 185
Por su objeto 185
Por la no retribución o retribución 185
ELEMENTOS ESENCIALES 185
Consentimiento 185
Objeto 186
ELEMENTOS DE VALIDEZ 186
Capacidad 186
Forma 187
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 187
Obligaciones del mutuante 187
PAGAR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 193
Tasa del impuesto 193
Obligación de trasladar el impuesto 194
Concepto de prestación de servicios conforme a la LIVA 194
Código Fiscal de la Federación 198
Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta 198
Obligaciones del mutuatario 204
CUESTIONARIO 212
BIBLIOGRAFÍA 212
LEGISLACIÓN 213

CUARTA PARTE

CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO O DISFRUTE

VII. CONTRATO DE COMODATO 217

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 217
INTRODUCCIÓN 217

CONCEPTO 219
CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO 219
Traslativo de uso 219
Principal 219
Bilateral 220
Gratuito esencialmente 220
Consensual en oposición a real 220
Consensual en oposición a formal 220
Tracto sucesivo 220
ELEMENTOS ESENCIALES 220
Consentimiento 220
Objeto 221
ELEMENTOS DE VALIDEZ 221
Capacidad 221
Forma 222
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 222
Obligaciones del comodante 222
Obligaciones del comodatario 223
PROBLEMA DE LOS RIESGOS EN ESTE CONTRATO 225
DISTINTAS FORMAS DE TERMINACIÓN 226
DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE MUTUO 226
CUESTIONARIO 228
BIBLIOGRAFÍA 229
LEGISLACIÓN 229

VIII. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 231

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 231
INTRODUCCIÓN 231
CONCEPTO 233
CARACTERÍSTICAS 233
Traslativo de uso 233
Principal 233
Bilateral 234
Oneroso 234
Consensual en oposición a real 234
Formal 234
De tracto sucesivo 234
Conmutativo 234
DIVERSAS CLASES DE ARRENDAMIENTO 235
Por la legislación que lo regula 235
ELEMENTOS ESENCIALES 235
Consentimiento 235
Objeto 235
ELEMENTOS DE VALIDEZ 236
Capacidad 237
Forma 238

OBLIGACIONES DE LAS PARTES 239
Obligaciones del arrendador 239
Obligaciones del arrendatario 246
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 250
Arrendamientos por tiempo indeterminado 250
Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento 250
PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN 251
RECONDUCCIÓN TÁCITA 252
RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 252
Regla general 252
Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato 252
Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato 253
Otras causas de rescisión 254
TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 254
SUBARRENDAMIENTO 254
Concepto 254
Requisitos del subarrendamiento 255
Consecuencias de la falta de autorización 255
Autorización general y autorización especial 255
Oposición del arrendador al subarriendo 255
CUESTIONARIO 308
BIBLIOGRAFÍA 308
LEGISLACIÓN 309

QUINTA PARTE

CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

IX. CONTRATO DE DÉPOSITO 313

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 313
INTRODUCCIÓN 313
CONCEPTO 315
CARACTERÍSTICAS 315
Principal 315
Bilateral 315
Oneroso por naturaleza 315
Gratuito 316
Consensual en oposición a real 316
Consensual en oposición a formal 316
De tracto sucesivo 316
Intuitu personae 316

CLASES DE DEPÓSITO 316
Por la legislación que lo regula 316
Depósito en establecimientos donde se reciben huéspedes 317
Depósito de cosas en fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos 317
ELEMENTOS ESENCIALES 318
Consentimiento 318
Objeto 318
ELEMENTOS DE VALIDEZ 318
Capacidad 318
Forma 319
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 319
Obligaciones del depositario 319
Obligaciones del depositante 320
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DEPÓSITO 321
NO PROCEDENCIA DE LA COMPENSACIÓN 322
SECUESTRO 322
Concepto 322
Clases 322
CUESTIONARIO 324
BIBLIOGRAFÍA 324
LEGISLACIÓN 325

X. CONTRATO DE MANDATO 327

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 327
INTRODUCCIÓN 327
CONCEPTO Y ANÁLISIS 330
CARACTERÍSTICAS 330
Principal 330
Accesorio por excepción 330
Bilateral 330
Oneroso por naturaleza 330
Gratuito 331
Consensual en oposición a formal 331
Formal 331
De tracto sucesivo 331
Intuitu personae 331
CLASES DE MANDATO 331
Mandato representativo 331
Mandato no representativo 332
Mandato civil 332
Mandato mercantil 332
Mandato oneroso 332
Mandato gratuito 332
Mandato general 332
Mandato especial 333

Mandato verbal 333
Mandato escrito 333
ELEMENTOS ESENCIALES 333
Consentimiento 333
Objeto 334
ELEMENTOS DE VALIDEZ 334
Capacidad 334
Forma 334
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 335
Obligaciones del mandatario 335
Obligaciones del mandante 337
RELACIONES ENTRE MANDANTE, MANDATARIO Y TERCEROS 338
Mandato representativo 338
Mandato no representativo 338
PLURALIDAD DE MANDATARIOS Y MANDANTES 339
Pluralidad de mandatarios 339
Pluralidad de mandantes 339
TERMINACIÓN DEL MANDATO 339
Por revocación 339
Por renuncia del mandatario 340
Por muerte del mandante o del mandatario 340
Por interdicción del mandante o del mandatario 340
Por el vencimiento del plazo 341
Por la conclusión del negocio para el cual fue concedido 341
En los casos previstos por los artículos 670, 671 y 672 del Código Civil 341
EL MANDATO JUDICIAL 341
Concepto 341
Personas que no pueden ser procuradores en juicio 342
Forma 342
Casos en que el procurador necesita poder o cláusula especial 342
Obligaciones del procurador 344
Sustitución del procurador 345
Terminación del mandato judicial 345
Ratificación 345
CUESTIONARIO 349
BIBLIOGRAFÍA 349
LEGISLACIÓN 350

XI. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES 351

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 351
INTRODUCCIÓN 351
CONCEPTO 353

CARACTERÍSTICAS 354
Principal 354
Bilateral 354
Oneroso 354
Conmutativo 354
Consensual en oposición a formal 354
Instantáneo 355
De tracto sucesivo 355
Intuitu personae 355
ELEMENTOS ESENCIALES 355
Consentimiento 355
Objeto 355
ELEMENTOS DE VALIDEZ 355
Capacidad 356
Forma 356
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 356
Obligaciones del profesor o profesionista 356
Obligaciones del cliente 357
Causas de terminación 359
CUESTIONARIO 459
BIBLIOGRAFÍA 459
LEGISLACIÓN 460

XII. CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO 461

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 461
INTRODUCCIÓN 461
CONCEPTO 463
NATURALEZA JURÍDICA 463
CARACTERÍSTICAS 463
Principal 463
Bilateral 463
Consensual en oposición a formal 464
Formal 464
Oneroso 464
De tracto sucesivo 464
Intuitu personae 464
VARIANTES QUE PUEDE PRESENTAR EL CONTRATO 464
De trabajo 464
De obras 465
De empresa 465
De obras a destajo 465
Alzado o por ajuste cerrado 465
ELEMENTOS ESENCIALES 465
Consentimiento 465
Objeto 465
ELEMENTOS DE VALIDEZ 466

Capacidad 466
Forma 466
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 467
Obligaciones del empresario 467
Obligaciones del dueño de la obra 468
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO 470
CUESTIONARIO 631
BIBLIOGRAFÍA 631
LEGISLACIÓN 632

XIII. CONTRATO DE TRANSPORTE 633

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 633
INTRODUCCIÓN 633
CONCEPTO 635
CLASES 635
Transporte mercantil 635
Transporte administrativo 635
Transporte civil 635
Otros 636
Objeto transportado 636
CARACTERÍSTICAS 636
Principal 636
Bilateral 636
Oneroso 636
De tracto sucesivo 636
Formal 636
ELEMENTOS ESENCIALES 637
Consentimiento 637
Objeto 637
ELEMENTOS DE VALIDEZ 637
Capacidad 637
Forma 637
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 638
Obligaciones del cargador 638
Obligaciones del porteador 640
Obligaciones del consignatario 642
RESPONSABILIDADES DEL PORTEADOR 642
PRESCRIPCIÓN 643
RESCISIÓN 643
Por voluntad del cargador 643
Por causa de fuerza mayor 643
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE TRANSPORTE 644
Rescisión 644
CUESTIONARIO 645

BIBLIOGRAFÍA 645
LEGISLACIÓN 646

XIV. CONTRATO DE HOSPEDAJE 647

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 647
INTRODUCCIÓN 647
CONCEPTO 650
CARACTERÍSTICAS DE ESTE CONTRATO 650
Principal 650
Bilateral 651
Oneroso 651
Conmutativo 651
Consensual en oposición a real 651
Consensual en oposición a formal 651
De tracto sucesivo 651
MODALIDADES DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE 652
ELEMENTOS ESENCIALES 652
Consentimiento 652
Objeto 652
ELEMENTOS DE VALIDEZ 653
Capacidad 653
Forma 653
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES 653
Derechos y obligaciones del hostelero 653
Derechos y obligaciones del huésped 654
FORMAS DE TERMINACIÓN DE ESTE CONTRATO 655
RESPONSABILIDAD CIVIL DEL HOSTELERO 656
CUESTIONARIO 666
BIBLIOGRAFÍA 666
LEGISLACIÓN 667

SEXTA PARTE

CONTRATOS DE REALIZACIÓN DE UN FIN COMÚN

XV. CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL 671

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 671
INTRODUCCIÓN 671
CONCEPTO 673
CARACTERÍSTICAS 675
Plurilateral o bilateral 675
Oneroso 675
Conmutativo 675
Formal 675

De tracto sucesivo 675
Intuitu personae 675
ELEMENTOS ESENCIALES 676
Consentimiento 676
Objeto 676
ELEMENTOS DE VALIDEZ 676
Capacidad 676
Forma 676
FUNCIONAMIENTO DE LA ASOCIACIÓN 677
Asamblea general 677
Consejo de administración o comité ejecutivo 678
DERECHOS DE LOS ASOCIADOS 679
De voto 679
De separación 679
De no ser excluidos de la asociación 679
De vigilancia 679
DEBERES DE LOS ASOCIADOS 679
PROHIBICIONES 680
EXTINCIÓN DE LA ASOCIACIÓN 680
CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN 680
CUESTIONARIO 697
BIBLIOGRAFÍA 698
LEGISLACIÓN 698

XVI. CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL 699

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 699
INTRODUCCIÓN 699
CONCEPTO 702
CARACTERÍSTICAS 703
Principal 703
Bilateral o plurilateral 703
Oneroso 703
Conmutativo 703
De tracto sucesivo 704
Intuitu personae 704
De organización 704
ELEMENTOS ESENCIALES 704
Consentimiento 704
Objeto 704
ELEMENTOS DE VALIDEZ 705
Capacidad 705
Forma 705
NULIDAD DEL CONTRATO DE SOCIEDAD 706
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS 707
Derechos 707
Obligaciones respecto a la sociedad 710

Obligaciones en relación con terceros 711
RELACIONES DE LOS TERCEROS
CON LA SOCIEDAD Y LOS SOCIOS 711
ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD 711
Asamblea general 711
Administración de la sociedad 712
DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD 714
Causas de disolución 714
Inscripción 715
Consecuencias de la disolución 715
LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD 715
Plazo 715
Reglas para la liquidación 715
CLASIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES 716
Sociedades civiles y mercantiles 716
Sociedades de personas y de capitales 717
Sociedades universales y particulares 717
Sociedades nacionales y extranjeras 717
Sociedad regular e irregular 718
CUESTIONARIO 732
BIBLIOGRAFÍA 732
LEGISLACIÓN 733

XVII. CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA 735

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 735
INTRODUCCIÓN 735
CONCEPTO 737
CARACTERÍSTICAS 737
Principal 737
Bilateral 738
Oneroso 738
Aleatorio 738
Formal 738
De tracto sucesivo 738
Intuitu personae 738
ELEMENTOS ESENCIALES 738
Consentimiento 738
Objeto 738
ELEMENTOS DE VALIDEZ 739
Capacidad 739
Forma 739
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 739
Obligaciones del dueño del predio 739
Obligaciones del aparcero 741
OBLIGACIONES ESPECIALES 742
Levantar la cosecha (con aviso al propietario) 742

Entregar al dueño los frutos 743
Entregar la parte proporcional de los frutos obtenidos, si la cosecha se pierde parcialmente 743
Levantar la cosecha cuando el aparcero abandone la siembra 743
INEXISTENCIA DEL DERECHO DE RETENCIÓN 744
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA 744
CUESTIONARIO 755
BIBLIOGRAFÍA 755
LEGISLACIÓN 756

XVIII. CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADOS 757

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 757
INTRODUCCIÓN 757
CONCEPTO 759
CARACTERÍSTICAS 759
Principal 759
Bilateral 759
Oneroso 759
Aleatorio 759
Formal 759
De tracto sucesivo 760
ELEMENTOS ESENCIALES 760
Consentimiento 760
Objeto 760
ELEMENTOS DE VALIDEZ 760
Capacidad 760
Forma 760
OBLIGACIONES DE LAS PARTES 760
Obligaciones del dueño 760
Obligaciones del aparcero 762
LA COSTUMBRE EN LA APARCERÍA DE GANADOS 763
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADO 763
PRÓRROGA DEL CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADOS 764
CUESTIONARIO 766
BIBLIOGRAFÍA 767
LEGISLACIÓN 767

SÉPTIMA PARTE
CONTRATOS ALEATORIOS

XIX. CONTRATOS DE JUEGO Y APUESTA 771

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 771
INTRODUCCIÓN 771
CONCEPTO Y DIFERENCIAS
ENTRE EL JUEGO Y LA APUESTA 773
Concepto de contrato de juego 773
Concepto de contrato de apuesta 773
Diferencias 774
CARACTERÍSTICAS DE AMBOS CONTRATOS 774
Principales 774
Aleatorios 774
Bilaterales 774
Onerosos 775
Consensuales 775
ELEMENTOS ESENCIALES DEL JUEGO
Y DE LAS APUESTAS 775
Consentimiento 775
Objeto 775
ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL JUEGO
Y DE LAS APUESTAS 775
Capacidad 775
Licitud 775
Forma 776
Ausencia de vicios de la voluntad 776
DISPOSICIONES LEGALES 776
No hay acción por deudas que tengan
su origen en un juego prohibido 776
La deuda de juego prohibido no origina
obligación natural 777
Obligación civil por deudas de juego o apuesta
que no estén prohibidos 777
Las deudas de juego o apuesta prohibidos
no pueden compensarse ni ser objeto de novación 777
Excepción que se concede al perdidoso 777
Excepción no oponible a tercero de buena fe 778
Caso que se considera como partición legítima
o transacción 778
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LOTERÍAS Y RIFAS 778
CUESTIONARIO 784
BIBLIOGRAFÍA 784
LEGISLACIÓN 785

XX. CONTRATO DE RENTA VITALICIA 787

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 787
INTRODUCCIÓN 787
CONCEPTO 787
CARACTERÍSTICAS 789
Principal 789
Unilateral 789
Bilateral 789
Oneroso 789
Gratuito 789
Formal 790
Consensual en oposición a real 790
De tracto sucesivo 790
Aleatorio 790
Traslativo de dominio 790
ELEMENTOS ESENCIALES 791
Consentimiento 791
Objeto 791
ELEMENTOS DE VALIDEZ 791
Capacidad 791
Forma 791
FORMAS DE CONSTITUCIÓN 791
A título oneroso o a título gratuito 791
Constituida sobre la vida del que da el capital 792
Constituida sobre la vida del deudor 792
Constituida sobre la vida de un tercero 792
Constituida sobre la vida de aquella o aquellas personas en cuyo favor se otorga, o a favor de otra u otras distintas 792
Nulidad de la renta vitalicia que se constituya sobre la vida de una persona ya muerta 793
EFECTOS 793
Rescisión 793
Falta de pago: ejecución y aseguramiento 793
Muerte del que disfruta la renta 793
Inembargabilidad de la renta 794
Constituida sobre la vida del mismo pensionista 794
Constituida sobre la vida de un tercero 794
Requisito para que el pensionista pueda demandar el pago de su pensión 794
Consecuencias de que el deudor haya causado la muerte de la persona sobre cuya vida se había constituido la renta 794
NULIDAD DEL CONTRATO 795
EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA 795
CUESTIONARIO 798

BIBLIOGRAFÍA 798
LEGISLACIÓN 798

XXI. CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESPERANZA 799

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 799
INTRODUCCIÓN 799
CONCEPTO 801
LA COMPRA DE ESPERANZA Y OTRAS FIGURAS JURÍDICAS AFINES 802
CARACTERÍSTICAS 803
- Principal 803
- Bilateral 803
- Oneroso 803
- Aleatorio 803
- Consensual en oposición a real 803
- Consensual en oposición a formal 803
- Formal 804
- De tracto sucesivo 804

ELEMENTOS ESENCIALES 804
- Consentimiento 804
- Objeto 804

ELEMENTOS DE VALIDEZ 805
- Capacidad 805
- Ausencia de vicios de la voluntad 805
- Licitud en objeto, motivo, fin o condición 806
- Forma 806

NATURALEZA JURÍDICA 806
RÉGIMEN JURÍDICO 807
CUESTIONARIO 810
BIBLIOGRAFÍA 810
LEGISLACIÓN 810

OCTAVA PARTE
CONTRATOS DE GARANTÍA

XXII. DIFERENTES CLASES DE GARANTÍAS 813

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 813
INTRODUCCIÓN 813
GENERALIDADES DE LA GARANTÍA 813
GARANTÍAS REALES Y GARANTÍAS PERSONALES 816
GARANTÍAS GENERALES Y GARANTÍAS ESPECIALES 816
GARANTÍAS LEGALES Y GARANTÍAS CONVENCIONALES 817
CUESTIONARIO 817

XXIII. CONTRATO DE FIANZA 819

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 819
INTRODUCCIÓN 819
CONCEPTO 821
CARACTERÍSTICAS 822
Accesorio 822
Unilateral, generalmente 822
Bilateral 822
Gratuito 822
Oneroso 822
Consensual, en oposición a formal 822
Aleatorio o conmutativo 823
De garantía 823
CONSECUENCIAS DEL CARÁCTER ACCESORIO DE LA FIANZA 823
La inexistencia de la obligación principal 823
Nulidad absoluta 823
Nulidad relativa 823
La transmisión del crédito principal 823
La extinción de la obligación principal 824
Prescripción 824
Los beneficios de orden y excusión 824
ELEMENTOS ESENCIALES 825
Consentimiento 825
Objeto 825
ELEMENTOS DE VALIDEZ 825
Capacidad 826
Ausencia de vicios 826
Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato 826
Forma 827
DIFERENTES ESPECIES DE FIANZA 827
Legal 827
Judicial 827
Convencional 827
Gratuita 827
Onerosa 828
Civil 828
Mercantil 828
EFECTOS 828
Relaciones entre el fiador y el acreedor 828
Efectos entre el fiador y el deudor 835
Efectos entre los cofiadores 837
EXTINCIÓN 839
Causas de extinción de la fianza 839
CADUCIDAD DE LA FIANZA 841
Fianzas por plazo determinado 841

Fianzas por tiempo indeterminado 841
CUESTIONARIO 843
BIBLIOGRAFÍA 844
LEGISLACIÓN 844

XXIV. ACCIONES QUE CONFIEREN LOS DERECHOS REALES 845

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 845
INTRODUCCIÓN 845
DERECHO DE PERSECUCIÓN 845
DERECHO DE RETENCIÓN 846
DERECHO DE PREFERENCIA 847
CUESTIONARIO 847

XXV. CONTRATO DE PRENDA 849

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 849
INTRODUCCIÓN 849
CONCEPTO 852
CARACTERÍSTICAS 853
De garantía 853
Accesorio 853
Bilateral 853
Formal 853
Real 854
Oneroso 854
Gratuito 854
ELEMENTOS ESENCIALES 854
Consentimiento 854
Objeto 855
ELEMENTOS DE VALIDEZ 855
Capacidad 855
Forma 857
DIFERENTES ESPECIES DE PRENDA 857
Prenda con desplazamiento 857
Prenda sin desplazamiento 858
Prenda regular 858
Prenda irregular 858
Prenda crediticia 858
Prenda civil 859
Prenda mercantil 859
DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA PRENDA 859
Derechos y obligaciones del acreedor prendario 859
Derechos y obligaciones del deudor prendario 861
EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO 862

INDIVISIBILIDAD DEL DERECHO REAL DE PRENDA 864
TRANSMISIÓN DE LA PRENDA 864
EXTINCIÓN 865
RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MONTES DE PIEDAD 865
CUESTIONARIO 870
BIBLIOGRAFÍA 871
LEGISLACIÓN 871

XXVI. CONTRATO DE HIPOTECA 873

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 873
INTRODUCCIÓN 873
CONCEPTO Y ANÁLISIS 876
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE LA HIPOTECA 877
Su naturaleza accesoria 877
Su carácter indivisible en cuanto al crédito y divisible respecto a los bienes gravados 877
Su carácter inseparable del bien gravado 877
Su carácter mueble o inmueble, según la naturaleza de los bienes gravados 877
Su carácter especial y expreso 877
Su constitución pública 877
CLASIFICACIÓN 878
ELEMENTOS ESENCIALES 878
Consentimiento 878
Objeto 878
ELEMENTOS DE VALIDEZ 880
Capacidad 880
Forma 883
DIFERENTES ESPECIES DE HIPOTECA 884
Hipoteca voluntaria 884
Hipoteca necesaria 884
Hipoteca ordinaria 884
Hipoteca excepcional 885
Hipoteca inmobiliaria 885
Hipoteca mobiliaria 885
EFECTOS DE LA HIPOTECA 885
Efectos en relación con el bien hipotecado 886
Efectos respecto al constituyente 886
Actos de dominio 887
Efectos respecto al acreedor hipotecario 888
Transmisión de la hipoteca 895
Subrogación 896
Cesión de deudas 898
DURACIÓN DE LA HIPOTECA 898

PRÓRROGA DE LA HIPOTECA Y SUS EFECTOS 899
Prórroga 899
Efectos de la prórroga 899
EXTINCIÓN 900
Extinción por vía de consecuencia 900
Extinción por causas indirectas 900
CASOS EN QUE SOBREVIVE LA HIPOTECA A PESAR DE QUE SE EXTINGA LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL 902
Compensación 902
Novación 903
REVIVIFICACIÓN DE LA HIPOTECA 903
Dación en pago 903
Cesión de deudas 904
CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA 904
Clases 905
Casos en que puede hacerse la cancelación de inscripción de hipotecas, constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso 906
Casos en que puede hacerse la cancelación de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador 906
Forma de efectuar la cancelación y contenido 906
CUESTIONARIO 912
BIBLIOGRAFÍA 912
LEGISLACIÓN 913

NOVENA PARTE

CONTRATOS QUE PREVIENEN O RESUELVEN CONTROVERSIAS

XXVII. CONTRATO DE TRANSACCIÓN 917

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 917
INTRODUCCIÓN 917
CONCEPTO Y ANÁLISIS 919
CLASIFICACIÓN 919
Principal 919
Accesorio 919
Bilateral 919
Oneroso 919
Conmutativo 919
Consensual en oposición a formal 919
Formal 920
Instantáneo 920
De tracto sucesivo 920
ESPECIES DE TRANSACCIÓN 920

ELEMENTOS ESENCIALES 920
Consentimiento 920
Objeto 921
ELEMENTOS DE VALIDEZ 921
Capacidad 921
Forma 922
NULIDAD DE LA TRANSACCIÓN 922
Acción penal 923
Estado civil 923
Filiación 923
Delito, dolo y culpa futuros 923
Acción civil 923
Sucesión futura 923
Herencia 923
Alimentos 923
Título nulo 924
Documentos falsos 924
Negocio decidido judicialmente 924
REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA DE NULIDAD 924
UTILIDAD 924
EVICCIÓN, VICIOS Y GRAVÁMENES 925
EQUIPARACIÓN A LA SENTENCIA EJECUTORIADA 925
EFECTO DECLARATIVO DE LA TRANSACCIÓN 925
INTERPRETACIÓN DE LAS TRANSACCIONES 925
DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN Y FIGURAS AFINES 925
CUESTIONARIO 928
BIBLIOGRAFÍA 928
LEGISLACIÓN 928

XXVIII. CONTRATO DE COMPROMISO 931

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 931
INTRODUCCIÓN 931
CONCEPTO 933
CLASIFICACIÓN 935
Bilateral 935
Oneroso 935
Conmutativo 935
Consensual en oposición a real 935
Accesorio 935
ESPECIES DE COMPROMISO 935
ELEMENTOS ESENCIALES 935
Consentimiento 935
Objeto 936
ELEMENTOS DE VALIDEZ 936

Capacidad 936
Forma 937
EFECTOS DEL COMPROMISO 938
UTILIDAD DEL ARBITRAJE 938
TÉRMINO DEL COMPROMISO 939
CUESTIONARIO 948
BIBLIOGRAFÍA 948
LEGISLACIÓN 949

ANEXO 1

INEXISTENCIA, NULIDAD ABSOLUTA, NULIDAD RELATIVA O ANULABILIDAD, RESCISIÓN, Y RESOLUCIÓN Y REVOCACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS 951
OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 951
ESTRUCTURA DEL CONTENIDO 951
1. INTRODUCCIÓN 955
2. DIVERSAS TESIS SOBRE LA INEXISTENCIA E INVALIDEZ DE LOS ACTOS JURÍDICOS: DOCTRINA CLÁSICA, TESIS DE JAPIOT, DE PIEDELIEVRE Y TEORÍA DE JULIEN BONNECASE 974
Doctrina clásica 975
Tesis de Japiot 978
Tesis de Piedelievre 981
Teoría de Bonnecase 982
3. INEXISTENCIA 985
4. NULIDAD ABSOLUTA 988
5. NULIDAD RELATIVA 989
6. RESCISIÓN Y FIGURAS AFINES 990
7. REVOCACIÓN 1003
CUESTIONARIO 1005
BIBLIOGRAFÍA 1005

ANEXO 2

LA REPRESENTACIÓN 1007

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 1007
ESTRUCTURA DEL CONTENIDO 1007
1. INTRODUCCIÓN 1009
2. CONCEPTO 1010
3. DIVERSAS CLASES 1011
4. UTILIDAD 1011
5. DIVERSAS TEORÍAS RESPECTO A LA REPRESENTACIÓN 1012

No la acepta, Duguit 1012
Teoría de la ficción 1012
Teoría del nuncio y crítica 1013
Teoría de la cooperación. Exposición y crítica 1013
Teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por la del representante 1014
6. DIFERENCIAS ENTRE REPRESENTACIÓN, PODER Y MANDATO 1014
7. DISTINTAS CLASES DE MANDATO 1019
8. DIVERSAS SITUACIONES QUE SE PRESENTAN EN CASOS DIVERSOS 1021
8.1. Falso representante 1021
8.2. Mandatario que hace operaciones con violación o exceso del encargo recibido 1021
8.3. Mandato aparente por culpa del mandante 1021
9. EXTINCIÓN DEL MANDATO 1022
10. CONTRATO CONSIGO MISMO 1024
CUESTIONARIO 1026
BIBLIOGRAFÍA 1026

ANEXO 3

LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO 1029

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 1029
ESTRUCTURA DEL CONTENIDO 1029
1. INTRODUCCIÓN 1029
2. CONCEPTO 1034
3. DIVERSAS TEORÍAS 1036
Sistema subjetivo (teoría de la voluntad real o interna) 1036
Sistema objetivo (teoría de la voluntad declarada) 1037
Sistema intermedio 1038
4. SISTEMA QUE ADOPTA NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL Y REGLAS SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO 1038
5. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS MERCANTILES 1046
CUESTIONARIO 1047
BIBLIOGRAFÍA 1047

ANEXO 4

EFECTOS DEL CONTRATO EN RELACIÓN CON LAS PARTES Y EN RELACIÓN CON TERCEROS 1049

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 1049

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO 1049
1. INTRODUCCIÓN 1052
2. REVOCACIÓN POR LOS CONTRATANTES 1052
3. LOS EFECTOS DE LOS CONTRATOS EN RELACIÓN CON TERCEROS 1053
4. QUIÉNES SON TERCEROS 1054
5. EXCEPCIONES: EXTENSIONES SOCIALES DE LA OBLIGACIÓN 1055
6. LA OBLIGACIÓN POR OTRO 1056
7. LA ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCERO 1056
8. LOS CONTRATOS COLECTIVOS 1057
CUESTIONARIO 1057
BIBLIOGRAFÍA 1058

ANEXO 5

BREVES COMENTARIOS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR 1059

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE 1059
ESTRUCTURA DEL CONTENIDO 1062
1. INTRODUCCIÓN 1062
2. PRINCIPIOS BÁSICOS 1063
3. CONCEPTOS 1064
4. OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 1064
5. QUIÉNES ESTÁN EXCEPTUADOS DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY 1064
6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROVEEDOR 1065
7. PROHIBICIÓN AL PROVEEDOR 1065
8. COMPETENCIA Y AUTORIDADES AUXILIARES 1066
9. NORMAS SOBRE OFERTAS 1066
   9.1. Veracidad en la información y en la publicidad 1067
   9.2. Consecuencias de la falta de veracidad 1067
   9.3. Cumplimiento de acuerdo con lo ofrecido 1068
   9.4. Restricciones 1068
   9.5. Productos deficientes, usados o reconstruidos 1068
   9.6. Utilización de leyendas “garantizado”, “garantía” 1069
   9.7. Productos o servicios peligrosos 1069
   9.8. Negativa al consumidor de la venta, adquisición, renta o suministro de bienes o servicios, así como su condicionamiento 1069
   9.9. Información sobre productos, marcas, servicios o empresas 1070
10. NORMAS SOBRE PROMOCIONES Y OFERTAS 1070
11. VENTAS A DOMICILIO, MEDIATAS O INDIRECTAS 1072
   11.1. Concepto 1072
   11.2. Requisitos 1072

11.3. Contratos en que no existe trato directo con el comprador 1072
11.4. Cobro o cargo 1073
11.5. Registro e información 1073
11.6. Perfeccionamiento del contrato 1073
12. PRESTACIÓN DE SERVICIOS 1073
13. OPERACIONES DE CRÉDITO 1079
14. OPERACIONES CON INMUEBLES 1081
14.1. Actos sujetos a la LFPC 1081
14.2. Obligaciones de los proveedores en los actos relacionados con imnuebles 1081
14.3. Requisitos que debe cumplir el contrato a que se refiere el párrafo segundo del artículo 73 de la LFPC 1082
14.4. Entrega física o real del bien inmueble 1083
14.5. Contratos de adhesión relacionados con inmuebles 1084
14.6. Facultad de la Procuraduría para promover el aseguramiento de bienes 1084
15. DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS A TRAVÉS DEL USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS, ÓPTICOS O DE CUALQUIER OTRA TECNOLOGÍA 1084
15.1. Transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología 1084
16. DE LAS GARANTÍAS 1085
16.1. Bien o servicio que se ofrezca con garantía 1085
16.2. Póliza de garantía. Requisitos, contenido y entrega de la misma al consumidor 1085
16.3. Las garantías no deben ser inferiores a las disposiciones aplicables ni prescribir condiciones o limitaciones. Exigibilidad de éstas. Cumplimiento y reposición de gastos erogados por el consumidor 1086
16.4. Obligación de los productores de asegurar y responder del suministro de partes y refacciones, así como del servicio de reparación. Garantía de mayor vigencia 1086
16.5. Producto reparado o sometido a mantenimiento y que presente deficiencias imputables a su autor 1086
16.6. Opciones que tiene el consumidor en el caso de defectos o vicios ocultos 1087
16.7. Suspensión del plazo de garantía durante el tiempo que duren las reparaciones 1087
16.8. Presentación del consumidor ante la Procuraduría Federal del Consumidor 1087
17. CONTRATOS DE ADHESIÓN 1087
17.1. Generalidades 1087
17.2. Naturaleza jurídica 1089
17.3. Características 1089
17.4. Cuáles contratos son considerados de adhesión; su utilidad y justificación 1090

17.5. Disposiciones correspondientes al capítulo X de la Ley Federal de Protección al Consumidor, referentes a los contratos de adhesión 1090
18. INCUMPLIMIENTO 1093
18.1. Pagos en exceso e intereses que se causen por los mismos. Prescripción 1093
18.2. Derecho opcional del consumidor 1094
18.3. Derecho de los consumidores a la bonificación o compensación 1094
18.4. Monto de la bonificación o compensación 1094
18.5. Reclamación indistintamente al proveedor o al fabricante 1095
18.6. Comprobaciones de calidad, especificaciones o cualquier otra característica 1095
18.7. Reposición de los productos que hayan sido repuestos 1095
19. DE LA VIGILANCIA Y VERIFICACIÓN 1096
19.1. Atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, con objeto de aplicar y hacer cumplir las disposiciones de la LFPC. Respecto a la vigilancia y verificación la Procuraduría Federal del Consumidor actuará de oficio 1096
19.2. Denuncia por cualquier persona y contenido de la misma 1096
19.3. Orden de verificación a que se refiere el artículo 65 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo 1097
19.4. Visita para toma de muestras y procedimiento 1097
19.5. Visita de verificación en la que se detectan alguno de los supuestos previstos en el artículo 25 Bis de la LFPC 1097
19.6. Qué se entiende por visita de verificación 1098
19.7. Verificación de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en que se detectan violaciones a la LFPC 1098
19.8. Aseguramiento de bienes por la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor 1098
CUESTIONARIO 1099
BIBLIOGRAFÍA 1099

EPÍLOGO 1101

ÍNDICE ANALÍTICO 1109

Acerca del autor

Cursó estudios profesionales en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Nuevo León; recibió su título profesional en fecha 9 de julio de 1958, presentó como tesis: *Breve estudio sobre la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Maestro de planta adscrito al Departamento de Derecho de la División de Administración y Ciencias Sociales del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Monterrey, desde 1958 hasta 1983 y hasta la fecha es Maestro Emérito de dicho Instituto. Ex catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad de Monterrey, ex catedrático de la Escuela de Maestría y ex profesor y ex coordinador de la Facultad de Derecho de la Universidad Regiomontana. Ex catedrático de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y de la Facultad de Comercio y Administración de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Impartió cátedra en la Escuela de Comercio Héctor B. Santos (1953-1958) y en el Centro de Estudios Sociales (1967-1970). Ha sido maestro de manera ininterrumpida durante 55 años.

Prólogo a la séptima edición

Esta edición está organizada de la siguiente forma: en la Primera Parte se incluyen cuatro temas: Ineficacia de los actos jurídicos; la Representación; la Interpretación de los contratos, y los Efectos del Contrato en relación con las partes y en relación con los terceros. Temas que aparecen al final de la presente obra, como Anexos 1, 2, 3 y 4, respectivamente.

Por considerar de utilidad para los estudiosos del Derecho, así como por la relación que guarda con la materia de Contratos, en el Anexo 5 del presente libro, se incluyen unos breves comentarios a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Con la finalidad de corregir y actualizar la obra, hemos revisado el texto, tomando en cuenta las disposiciones legales vigentes, *v. gr*., lo atinente al Consentimiento, los Contratos de Compraventa, Arrendamiento, Donación, Hospedaje, Aparcería Agrícola e Hipoteca. (Fundamentalmente, corresponden a las reformas y adiciones publicadas en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 16 de enero de 2003.)

Debemos mencionar, por ser de estricta y elemental justicia, que en la presente actualización y revisión —como en ocasiones anteriores— colaboró el Lic. Fernando Hernández Medina, distinguido ex discípulo y Notario Suplente de la Notaría Pública No. 54, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

Asimismo, es nuestro ferviente deseo que esta nueva edición —la séptima en su orden de aparición— tenga la acogida que los estudiosos del Derecho han dispensado a las obras de mi autoría, publicadas por la Editorial McGraw Hill —serie jurídica— desde el año de 1993.

Para concluir, permitidme manifestar sólo dos palabras, que no por sencillas, comunes y usuales tienen un gran significado: Muchas Gracias.

Ricardo Treviño García

Prólogo a la segunda edición

DIMENSIÓN JURÍDICA DEL HOMBRE

El ser jurídico se nos muestra ubicado en el fino y sutil mundo del espíritu. Bien se trate de derecho como sinónimo de lo que a cada uno corresponde como suyo; bien se hable del conjunto de normas, reglas, cláusulas contractuales o disposiciones vigentes en un grupo social o una parte orgánica del mismo; o se evoque la facultad moral de hacer o no hacer, siempre subyace la idea de algo que atañe a la humana conducta y va teñido de las notas de racionalidad y de libertad.

Nunca encontraremos el ser del Derecho entre los determinismos ciegos de la materia, porque su entidad pertenece al mundo cultural-espiritual-histórico en el modo de ser de una forma de vida social. Los hombres tenemos conciencia de que el derecho es fruto de nuestro espíritu. Sabemos que lo jurídico es una dimensión vital nuestra, algo en que existe huella de nuestra personalidad íntima, activa y creadora.

Estas formulaciones imperativas de una voluntad —la del legislador— iluminada por la inteligencia, están presididas por ideas y por fines objetivos. Se trata de un orden que ajusta la convivencia con arreglo a la justicia, a la seguridad y al bien público temporal. Mientras en los fenómenos físicos hay conexiones inflexibles, rígidas y necesarias, en el derecho hay criterios racionales, finos y dúctiles, susceptibles de violación y, sin embargo, necesarios moralmente. Esa realidad espiritual, plasmada en lo externo en el vivir de los hombres, posee una estructura normativa y teleológica.

Cuando se ha tratado de ubicar el derecho dentro de los entes no sensibles (y en específico dentro de los valores) se ha caído en los excesos del racionalismo jusnaturalista. Por el contrario, cuando se ha pretendido insertar el derecho en la esfera del mundo sensible, se ha caído en los desvaríos del psicologismo, del biologismo o del sociologismo jurídico.

La experiencia del derecho implica *signos de una realidad sociopolítica* —palabras, usos, costumbres—, *significaciones de reglas de vida social, conductas debidas e indebidas, objetivaciones normativas de realidades existenciales*.

La nueva ontología pluralista del ser en armonía con la extensa multiplicación de datos y sectores de nuestra experiencia y vivencia, ha proyectado sus luces sobre el derecho. Con provecho de las ideas de la gran tradición filosófica —singularmente metafísica—, se preocupa de precisar por vía inductiva la es-

tructura óntica de la esfera, capa o región de lo jurídico. En la fenomenología de la conciencia y de lo histórico se ha revelado la esfera peculiar del ser espiritual-cultural de lo jurídico, condicionada por las otras esferas, pero con sus leyes propias y sus finalidades de sentido y valor. Problema que interesa no sólo a la inteligencia, sino a la voluntad.

El derecho es una regla de vida social, una ordenación positiva y justa establecida por autoridad competente en vista del bien público temporal. Es un conjunto de leyes que tienen por misión conservar la necesaria proporción en las relaciones esenciales a la convivencia, mediante la previa atribución de lo que corresponda a cada quien. En principio, este orden está provisto de sanciones para asegurar su efectividad.

No podemos desconocer el dato social del derecho, la realidad; pero tampoco podemos hacer de él un simple manejo técnico de hechos carente de principios y de fines de razón. Sin un sistema de leyes morales (género próximo) que rige el cumplimiento de la justicia (última diferencia) y establece derechos subjetivos y deberes jurídicos, nunca podremos entender el fenómeno jurídico en plenitud.

Lo jurídico es una dimensión del mundo personal. Presupone la individualidad que aísla y delimita el mundo material, y se refiere a relaciones intersubjetivas y a finalidades éticas.

Los hombres buscan inquietos la realización de su estructura vocacional. Compelidos por su nativa insuficiencia, por su constitutivo desamparo y por su insoslayable afán de plenitud viven siempre de manera social. Así se conservan y perfeccionan.

Fundan agrupaciones y celebran contratos de radio creciente. Siempre que los hombres se ensamblan en sus operaciones vitales tratan de llegar a un ajuste, a un enderezamiento y a una rectitud. Es el encuentro con lo justo, lo recto. La dimensión jurídica del hombre da relación, precisamente, al perfecto acoplamiento entre seres racionales y libres. La justicia es una noción eje de la coexistencia. A cada uno de los seres que se acoplan le corresponde, en justicia, un estado objetivo. De otra forma no podríamos esperar armonía.

En este sentido primordial, justicia es coordinación reglada y derecho es lo justo objetivo. Debe advertirse que los vocablos *derecho*, *direito*, *diritto*, *droit*, *recht*, *right*, *pravo*, *ret*, *dikaion*, etc., aluden a la idea de *rectitud*. Y rectitud no es sólo una posición y dirección física, sino también, y acaso más, una conformación moral, una orientación teleológica. En el trueque y en las relaciones económicas primitivas hay un cauce jurídico, una organización que es fruto del derecho. La alteridad es esencial en todo fenómeno jurídico.

El derecho implica pluralidad de términos conectados, acoplamiento de igualdades, supuestos diferentes que entrañan, de modo ineludible, la alteridad.

TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS

El derecho no puede reducirse a la ley. Hablar de derecho es más complejo que decir ley. Antes de existir códigos han existido regímenes de derecho. Y en la actualidad subsiste todavía un inmenso sector de éstos —costumbres,

usos legales, jurisprudencia, contratos— que escapa por completo al ámbito de la ley. No obstante, aun dentro de las organizaciones legislativas se dan fisuras imposibles de tapar con una simple interpretación exhaustiva de la ley. Para lograrlo es necesario recurrir a fuentes jurídicas distintas de la ley para satisfacer las más imperiosas exigencias del orden sociopolítico. Es imposible, además, desconocer hechos consumados, situaciones adquiridas, posesiones de estados extralegales. Cuando se pretende abolir la justicia y el derecho natural es para caer postrado —¡torpe reemplazo!— ante un fetiche cualquiera. Los contratos, las sentencias judiciales y las leyes son instrumentos al servicio del derecho.

El contrato de derecho privado pertenece a un momento determinado. A partir de ese momento obliga a las partes de modo permanente o hasta el cumplimiento del término del contrato. Puede suceder que —como apunta el jusfilósofo alemán Gustav Radbruch— "la voluntad obligante y la obligada no coinciden: la voluntad obligante es la voluntad de ayer, la voluntad obligada es la voluntad de hoy y mañana. La voluntad obligada es la voluntad inconstante, la empírica; la voluntad obligante es la voluntad pensada como consecuente; el hoy quiere lo que el ayer quiso, por consiguiente, una voluntad fingida. La voluntad no se obliga, pues, a sí misma, más bien la voluntad empírica y variable queda obligada por la voluntad fingida como constante. La obligación contractual no es, por tanto, autonomía, sino heteronomía." ("Filosofía del derecho", en *Revista de Derecho Privado*, Madrid, p. 191.) Sobre la base de un régimen jurídico preexistente que reconoce y garantiza la libertad de contratación, un factum, la declaración real de voluntad de hombres concretos, produce efectos de derecho. Me parece que el catedrático de la Universidad de Heidelberg no ha advertido con claridad la auténtica creatividad normativa —aunque se sustente sobre base legal— de las partes contratantes. "La voluntad en el contrato es, desde luego, una voluntad de ligarse u obligarse —escribe Gustav Radbruch—, pero no ya por sí obligación."

"La voluntad jamás puede producir una obligatoriedad, no ya la voluntad ajena sino aun la propia; todo lo más que puede es querer ocasionar la situación de hecho a la que una norma, que está por encima de ella, une la obligatoriedad. No es, por consiguiente, el contrato el que obliga, sino la ley es la que obliga en el contrato. El vínculo contractual no es apropiado para servir de fundamento a la sujeción a la ley, sino que más bien supone ya esa sujeción a la ley." (Gustav Radbruch, *op. cit.*, p. 190.) Quiero recordar que el notario tiene que modelar *ab initio* los actos jurídicos, y lo hace con la necesaria atingencia para que se ajusten a la ley y para que sus consecuencias —próximas o remotas— sean favorables al interés de las partes y bien público temporal.

Al notario no le basta, como a los jueces, la aplicación reglada de normas a hechos realizados con anterioridad al juicio y probados durante la contienda judicial. La construcción de las relaciones jurídicas con validez interna y eficacia constitutiva nos autoriza a hablar de la modelación del negocio jurídico y de la aportación del notariado a la creación y progreso del derecho. Así lo ha reconocido en España José Castán Tobeñas, presidente del Tribunal Supremo y catedrático de Derecho Civil, en su libro, ejemplar en tantos aspectos, *Función notarial y elaboración notarial del derecho*, publicado por el Instituto Editorial Reus. En los dominios del derecho civil, la individualización de las normas se

realiza por el contrato, mediante el cual las partes se dictan una norma concreta para su conducta recíproca. La individualización o concreción de una norma general preexistente, aplicada a un caso singular, ha sido llamada por Luis Legaz Lacambra *norma individual*. Y esta norma individual —que ya tiene carta de naturaleza en el derecho— no es una simple *subsunción lógica*, sino una verdadera creación jurídica que supone valoración y elección.

Las fórmulas notariales han nutrido con mucha frecuencia a las fuentes jurídicas verdaderas.

En no pocas ocasiones los notarios han ido a la vanguardia de los legisladores y han preparado las reformas legislativas oportunas de acuerdo con las nuevas exigencias del medio social. A los notarios se debe, según Gaetano Dona, la sustitución de las formas primitivas, que podrían llamarse infantiles, de conclusión de los contratos verbales (estipulación) por el acto escrito; la introducción de los contratos innominados, con la que se modificaba hábilmente la figura de los clásicos contratos romanos; la elevación del documento a la dignidad de prueba legal y de título ejecutivo. Muy bien podemos decir, con el propio autor, que en la alta Edad Media los notarios fueron los únicos artífices de las formas contractuales y que la técnica de los contratos es patrimonio, sobre todo, de la jurisprudencia notarial (véase la obra *Elementi di diritto notarile*, pp. 29, 36 y 401). En España, por iniciativa de los notarios, fue reconocida la legalidad del pacto de enajenación extrajudicial de la cosa constituida en garantía. Para concluir, digamos que la historia demuestra, de manera elocuente, la importante contribución de la vida contractual a la ciencia del derecho.

Los positivistas suelen argüir que la teoría de la voluntad en el contrato de derecho privado no es de necesidad conceptual lógico-jurídica o jusnaturalista. Olvidan que la obligatoriedad del contrato está sujeta a la voluntad. Sobre el suelo de la teoría legal surge una interrogante de carácter filosófico-jurídico: ¿en qué medida debe la ley declarar decisivas para la obligatoriedad del contrato, bien a la declaración, ya a la voluntad? En esta lucha están frente a frente los intereses de la autonomía privada —libertad individual— y los del comercio jurídico —concepción social del derecho—. La concepción jurídica individualista sostiene que los contratos sólo obligan hasta donde llega la voluntad contractual (teoría de la voluntad) y que *siempre* obligan en todo aquello que cubre la voluntad (libertad contractual). En posición antitética, la concepción social del derecho afirma que el contrato puede obligar en la medida en que se extiende la confianza de la otra parte en la declaración (teoría de la declaración) y que la voluntad contractual puede, por varias razones de bienestar colectivo, no ser obligatoria (limitaciones de la libertad contractual).

La libertad contractual sólo podría ser una libertad de contrato igual para todos en una sociedad nivelada, donde hubiese una igualdad esencial de oportunidades. Nuevas disciplinas jurídicas como el derecho del trabajo y el derecho económico aparecen en última instancia como un precipitado de las limitaciones actuales de la libertad contractual, antes irrestricta.

La doctrina civil sobre contratos cuenta con una venerable tradición. En el derecho romano se gesta, en sus líneas fundamentales, la teoría general y particular de los contratos. Dentro de esta línea romanista, Marcel Planiol define el contrato en forma breve y esencial: *"Une convention est l' accord de deux ou*

plusieurs personnes sur un objet d' interét juridique (Aubry et Rau), *et le contrat est une espèce particuliere de convention, dont le caractére propre est d' etre productif d' obligations." (Traité elémentaíre de droit civil*, 8a. ed., t. II, Librairie Générale de Droit & de Jurisprudence, París, p. 318.) Hay otros convenios que extinguen o modifican una obligación preexistente. Se trata de los convenios *stricto sensu*. Quien desee adentrarse en el estudio particular de cada contrato, requiere del conocimiento de la teoría general de los contratos: el contrato como fuente de las obligaciones, clasificación de los contratos, sistemas de contratación, requisitos del contrato, forma, génesis, perfección y consumación del contrato. Habría que agregar, como necesario complemento, un capítulo sobre inexistencia, nulidad y anulabilidad de los contratos y otro capítulo sobre la interpretación de los mismos. Consideramos que los medios de prueba de las obligaciones contractuales no corresponden al derecho civil sino al derecho procesal. El examen especial de los documentos públicos atañe al derecho notarial que ha adquirido en la actualidad plena autonomía científica (véase mi ponencia *Misión y dignidad del notariado*, XX Congreso Nacional del Notariado, octubre de 1957, publicaciones de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, D.F.).

Si el contrato es la causa más frecuente de las obligaciones, hasta el punto de ser la única fuente ordinaria y normal, advertiremos la universalidad y trascendencia para la vida social y económica que reviste el estudio de los contratos. No se trata de una materia exclusiva de abogados —aunque sean éstos quienes deban conocerla más a fondo— sino de una disciplina útil para cualquier universitario, en especial para contadores públicos, licenciados en administración de negocios y licenciados en economía.

El incremento de los contratos en una era industrial y mercantil es patente. Gran parte de la seguridad jurídica depende de que los contratos se otorguen, interpreten y cumplan en justicia. Evitar fricciones y desgastes inútiles en materia contractual, es tarea de juristas. Han pasado muchos siglos —y no en vano— desde que los hombres iniciaron la reglamentación de los contratos. Los romanos empezaron por capturar al deudor, a fin de forzar el cumplimiento del contrato o mantener al incumplido contratante en cautiverio hasta que los parientes satisficiesen la prestación debida. Más tarde —inequívoco síntoma de civilización— surgió la condena pecuniaria mediante ejecución universal; y la *actio ad implendum*, o acción para exigir que los tribunales o sus funcionarios, a expensas del demandado, cumpliesen las obligaciones pactadas. Los juristas romanos distinguieron entre contratos formales —estipulación que usaba la palabra sacramental *spondeo*, ceremonia pública que simbolizaba una transacción ante el pueblo, registrada en los libros de contabilidad familiar— y contratos informales, carentes de acción, que dependían de la buena fe de quien los formulaba.

El *ius civile* no reconocía el *nudum pactum*. Esta doctrina de los contratos formales ha influido —acaso con exceso— en nuestra tradición occidental. El derecho natural y la etapa de la *equity anglosajona* confiaron en la razón más que en la forma. Esta última sólo era *causa civilis* o razón legal para que el contrato fuera exigible. Las transacciones *bonae fidei* se abren paso de modo paulatino. Aquellos con quienes tratamos actúan de buena fe —salvo prueba en

contrario— de acuerdo con los postulados de la sociedad civilizada y cumpliendo sus compromisos conforme a las expectativas de la comunidad. Ha quedado muy atrás la *Ley de las Doce Tablas* que sólo en el *nexum* de las formas orales reconocía el medio de crear derecho. Las racionalizaciones jurídicas añaden a los contratos reales, los contratos consensuales y los innominados. La teoría del equivalente —racionalización de la causa *debendi germánica*— considerada ya en el siglo XVII que no era natural ni legalmente obligatoria la promesa abstracta que no tuviese, en justa contra-prestación, otra equivalente.

El siglo XIX se detuvo a sistematizar y armonizar el legado civilista en materia contractual, pensando más en la libertad de los contratos que en la exigibilidad de las obligaciones. El *principio del favor al deudor*, del cual se habló en el siglo XX, puede llevar, si no permanece en sus justos límites, a lo que irónicamente se ha llamado *el derecho a no pagar las deudas*. Por otra parte, nuestro siglo contempla, con natural temor, ese *dirigismo contractual* en que el Estado estipula los contratos para el pueblo en vez de permitir que los contratos los concierten las partes mismas.

Aunque lejos del *Estado gendarme* y del *laissez faire, laissez passer*, no queremos que la reglamentación contractual llegue al extremo de una sumisión total de las partes a un régimen obligatorio impuesto por el Estado. Hoy, como ayer y como siempre, la *justicia conmutativa* preceptúa el respeto recíproco de los derechos existentes. Nadie debe lesionar los derechos subjetivos existentes —en específico los contractuales— de otro. De aquí se derivan numerosas prohibiciones concretas. El tráfico jurídico requiere lealtad y confianza. "La colaboración y el intercambio de prestaciones no puede tener lugar en la situación de coordinación sino mediante el *contrato*". Éste es un fenómeno típico de esta situación. El contrato se encuentra bajo la exigencia de la confianza: *pacta sunt servanda*. Pero también en este punto es relevante el principio de la culpabilidad; sólo son vinculatorios los contratos concluidos con la responsabilidad necesaria: perturbaciones anímicas, engaño o coacción destruyen la fuerza vinculatoria del contrato. En los contratos rige el principio de igualdad en el mismo sentido que tiene en el caso de las compensaciones e indemnizaciones. Prestación y contraprestación tienen que corresponderse de manera proporcional. *In contractibus natura aequalitatem imperat*. El que da algo debe recibir el equivalente de ello. También se trata aquí de una relación de proporcionalidad. Esto puede decirse no sólo por lo que hace al valor de las prestaciones intercambiadas, sino también por lo que hace al momento de la prestación. Éste debe ser en principio el mismo para las dos prestaciones. Nadie está obligado a anticipar su prestación. Todo, naturalmente, a condición de que los contratantes no acuerden otra cosa.

Debido a que *volenti non fit iniuria*. "La justicia —advierte Helmut Coing— no obliga a exigir siempre el equilibrio pleno." (*Fundamentos de filosofía del derecho*, Ariel, Barcelona, 1961, pp. 191-192.) Me parece que poco o nada aprovecharía al estudiante de derecho civil conocer los contratos en particular, si ignorase cuál es y dónde yace el sentido humano de los contratos. Como prologuista no he querido eludir la tarea de apuntar las líneas fundamentales de una teoría general de los contratos.

El *Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua* define el término *epítome*, en su primera acepción, como "resumen o compendio de una obra

extensa abreviando y resumiendo cuanto es posible la materia tratada en ella y exponiendo únicamente lo más fundamental o preciso". Éste ha sido, precisamente, el designio del licenciado Ricardo Treviño García en su *Epítome de los contratos* incluido en la segunda edición de su libro. No es tarea fácil sintetizar toda una teoría general de los contratos en el derecho mexicano. El autor glosa, como era de esperarse, el articulado del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Pero su labor no se reduce a la de un simple exégeta. Define, clasifica, explicita y ejemplifica. Todo ello con particular concisión. Parte de las definiciones de contrato y de convenio *stricto sensu*; establece sus diferencias; estudia los elementos esenciales y los de validez; clasifica los contratos (de acuerdo con la doctrina jurídica universal y con la regulación de nuestro Código Civil), y concluye con cuadros sinópticos de innegable valor didáctico.

Las exigencias jurídicas dirigidas a los hombres que contratan concuerdan con las ideas sobre el hombre que tiene el legislador. La determinación del contenido de los mandatos y prohibiciones en materia contractual presupone, necesariamente, un acto de autocomprensión del hombre. Para quien establece y delimita las exigencias de los contratos civiles en particular, el hombre no es, cierto, la medida de *todas* las cosas, pero sí *una* medida a la que orienta la conformación del derecho. Los futuros abogados, contadores públicos y licenciados en administración de negocios pueden estar seguros de que el estudio de esta obra les servirá no sólo para menesteres prácticos, sino también —y acaso más— para la comprensión y el conocimiento de sí mismos como hombres. La imagen total del hombre —no hay que olvidarlo— representa una importante imagen rectora del derecho. De manera abierta u oculta, todo orden jurídico tiene una imagen del hombre como principio regulador. "El derecho correcto, en consecuencia, depende en gran medida —como observa el jusfilósofo germano Heinrich Henkel— de la idea correcta del hombre." (*Introducción a la filosofía del derecho*, Biblioteca Política Taurus, Madrid, 1968, p. 279.) Pero, ¿qué idea del hombre es la que ha de calificarse *como correcta* para el legislador? ¿Hablamos del hombre como *es* o como *debe ser*? Heinrich Henkel visualiza el problema, pero no lo resuelve.

Pensamos que cabe hablar de constantes humanas, de una estructura permanente del hombre —espíritu en condición carnal, libre, responsable, axiotrópico— sin mengua de su dimensión histórica (véase mi *Filosofía del hombre*, 2a. ed., Colección Austral, Espasa-Calpe Mexicana). Toda esa multitud de imágenes posibles del hombre, concreto-mutables ajustadas a los datos históricos, que orientan la contemplación jurídica no rebasan el cuadro de la condición humana, la estructura permanente del hombre. Por eso me atrevo a afirmar que la antropología filosófica es ciencia rectora de todas las disciplinas humanísticas y proyecta su luz —no podría ser de otra manera— en los contratos civiles en particular.

Frente al problema crucial de *libertad contractual* o de *dirigismo contractual* es preciso recurrir en última instancia a una filosofía del hombre. Acaso el estudio concreto de los contratos civiles puede elevar al estudiante a una perfección —aunque sólo sea relativa— en sus relaciones jurídicas. El principio de la buena fe en los contratos nos recuerda aquellas nobles y generosas palabras

de Schiller: "Nunca podrás pensar de la humanidad con la suficiente grandeza: como la llevas en el pecho, así la acuñas en hechos."

CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES

Ricardo Treviño García ha tenido la feliz idea de escribir un libro esencialmente didáctico sobre los contratos civiles. La obra ha tenido una lenta gestación. Es el fruto —limpio, valioso— de años de cátedra. Lleva el sello de su autor: un estudioso —modesto, tenaz, lúcido— del derecho civil.

A partir del orden establecido por el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, Ricardo Treviño aborda en resumen el estudio de los siguientes contratos: promesa de contrato; contratos traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación, mutuo simple, mutuo con interés; contratos traslativos de uso y disfrute: comodato, arrendamiento-subarrendamiento; contratos de prestación de servicios: depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, contrato de obras a precio alzado, transporte, hospedaje; contratos de realización de un fin común: asociación, sociedad, aparcería agrícola, aparcería de ganados; contratos aleatorios: juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza; contratos de garantía: fianza, prenda e hipoteca; contratos que previenen controversias: transacción, compromiso.

El autor de la obra que me complazco en prologar expone, con particular concisión, el concepto, las características, los elementos esenciales, los elementos de validez, las obligaciones de las partes, las garantías de los contratantes y las modalidades de la operación, cuando las hay, de cada contrato objeto de estudio. La bibliografía que se ofrece después del estudio de cada contrato es selecta y decorosa. Al final de cada capítulo los lectores pueden encontrar un modelo tipo de contrato formulado con plausible cuidado y gran sentido práctico. Trátase de formularios vigentes en la vida contractual.

Ricardo Treviño García ofrece un trabajo de investigación rigurosa sobre derecho civil (contratos). Parte de las conclusiones más recientes a que han llegado ilustres investigadores. Sin sacrificar nada de lo esencial, esta obra introduce al estudiante y a los lectores no especializados en el seno mismo de los temas y problemas del derecho civil de los contratos. En las "Palabras preliminares" a mi *Breve historia de la filosofía griega* apunté, hace una veintena de años, unas ideas que no han perdido su vigencia: "No vivimos en días propicios para escribir farragosos tratados. Nuestro tiempo nos exige rigor, claridad y sobre todo síntesis. Sobre lo que escribimos pesa la responsabilidad de evitar toda clase de ripios y verborrea. Solamente así, podrá introducirse un libro más en una biblioteca que parece ya no tener huecos."

Resplandecen, en un buen libro, el orden, la claridad, la finalidad y el talento. El engrane de sistematización, la finalidad de cada paso lógico, la adaptación al nivel medio del estudiantado en cuestión, los ejemplos adecuados, los ejercicios prácticos son elementos esenciales de la metodología didáctica. A la luz de estas pautas, el libro de Ricardo Treviño García cumple su cometido

con encomiable honestidad intelectual. Prologar la obra de un amigo, antiguo discípulo en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Nuevo León y actual compañero y colega en tareas universitarias y en la lucha por el derecho, constituye para mí un singular privilegio y una alta satisfacción. La bibliografía jurídica didáctica de habla castellana se enriquece con este útil material didáctico sobre los contratos civiles.

Dr. Agustín Basave Fernández del Valle

Introducción a la primera edición

Hace tiempo —septiembre de 1968— el licenciado José I. Camacho, jefe de redacción de la *Revista ECEA*, denominada en la actualidad *Temas de negocios*, me pidió que escribiera un artículo sobre contratos civiles, a lo cual accedí después de mucha insistencia. Le entregué para su publicación "Los contratos de promesa y compraventa", que aparecieron en la *Revista ECEA*, número 81, del mes de enero de 1969, en cuya primera página aparecía la siguiente nota de redacción: "Este artículo sobre contratos civiles, el primero de una serie que se irá publicando sucesivamente..." Tal vez si no se hubiera puesto esa nota no se estaría publicando este libro, ya que el mismo constituye una recopilación de todos los artículos que aparecieron en la revista, agregando, claro está, esta introducción y el prólogo de mi inolvidable maestro, doctor Agustín Basave Fernández del Valle.

Del licenciado Camacho fue la idea de usar el sistema decimal, así como poner un índice inicial a cada contrato, al final la bibliografía respectiva, y un modelo tipo del contrato desarrollado.

La obra consta de ocho partes. La primera se refiere a los contratos preparatorios, y en ella se estudia el contrato de promesa. La segunda hace alusión a los contratos traslativos de dominio, y comprende: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo. En la tercera se habla de los contratos traslativos de uso y disfrute, y se desarrollan los contratos de comodato, arrendamiento y subarrendamiento. La cuarta parte, sobre contratos de prestación de servicios, abarca los siguientes: depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obras a precio alzado, transporte y hospedaje.

En la quinta parte, contratos de realización de un fin común, se incluyen los contratos de asociación, sociedad y aparcería agrícola y de ganados. En la sexta, contratos aleatorios, se comentan los de juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza. En la parte séptima, dedicada a los contratos de garantía, se analizan los de fianza, prenda e hipoteca y, por último, en la parte octava, contratos que previenen o resuelven controversias, se estudian los contratos de transacción y de compromiso.

Mentiría si dijera que esta obra, que hoy ve la luz por vez primera, se debe exclusivamente a mi esfuerzo personal, ya que debo reconocer de modo público que gran parte de ella se debe a los alumnos, que en una u otra forma han colaborado conmigo haciendo correcciones, sugerencias, observaciones y contribuciones.

Debo aclarar que el desarrollo de cada contrato se basa fundamentalmente en mi programa y bibliografía para el curso de Derecho Civil, *Contratos. Segunda parte*, que publicó en el año de 1968 el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

He intitulado el libro *Los contratos civiles y sus generalidades*, ya que se refiere a cada uno de los contratos que se encuentran regulados en el Código Civil, con excepción del contrato de compromiso.

En su origen la obra tuvo como finalidad auxiliar a los alumnos de las carreras de contabilidad, economía y administración que cursan la materia de Derecho Civil II, la cual comprende tanto obligaciones como contratos, finalidad que se está logrando de modo satisfactorio. Sin embargo, creemos modestamente que representa, asimismo, un ágil instrumento de consulta jurídica para todos aquellos que viven de las leyes, es decir, estudiantes de derecho, maestros, abogados postulantes e incluso, queremos creer, funcionarios del poder judicial y demás estudiosos del derecho.

He procurado, en todo momento, hacer una obra didáctica con un lenguaje sencillo y claro, al alcance de todos, procediendo con sistematicidad en el desarrollo de cada uno de los contratos.

Deseo hacer reconocimiento público al contador público Rodolfo Montemayor Q., director de la División de Administración y Ciencias Sociales del ITESM, y al licenciado Sergio Francisco de la Garza, director del Departamento de Derecho, por las facilidades que me otorgaron, que hicieron posible la realización de esta obra.

A todos ellos, mi sincero y fraternal agradecimiento.

Ricardo Treviño García

PRIMERA PARTE

GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

I. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS

I. Aspectos generales de los contratos

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Discernir sobre el concepto de contrato y de convenio, las diferencias entre ambos, y su respectiva importancia.
- Identificar los elementos esenciales y de validez del contrato; consecuencias o efectos por la falta de alguno de los elementos, así como las diversas clasificaciones que existen sobre el contrato.

INTRODUCCIÓN

En el curso de Derecho Civil III se estudió lo correspondiente a "los hechos y actos jurídicos", y se hizo la distinción entre ellos; asimismo, se abordó la clasificación de los actos jurídicos; también se indagó acerca de los elementos esenciales y de validez, así como lo referente a la ineficacia de los actos jurídicos, al estudiar la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa o anulabilidad.

En la presente lección se va a estudiar e investigar el tema: Generalidades de los contratos y su clasificación, que guarda relación con los actos jurídicos, sus elementos (esenciales y de validez) y su clasificación, los cuales ya se estudiaron en su oportunidad.

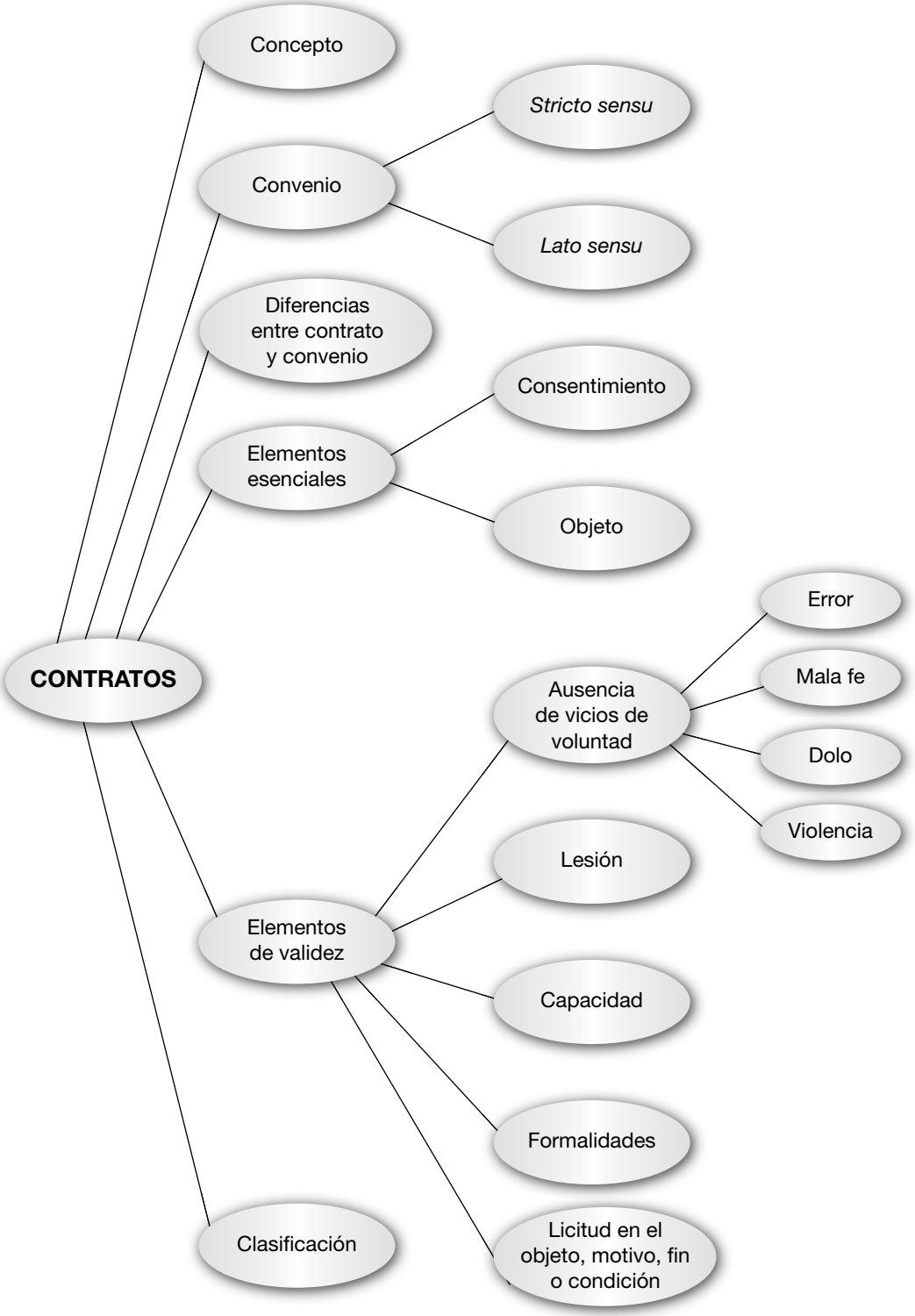
El contrato es un acto jurídico y, por tanto, debe contener los mismos elementos de existencia y validez que se requieren para éste.

Por otra parte, el contrato es una de las fuentes de las obligaciones; algunos tratadistas la consideran como la más importante de todas las que la ley reconoce debido a que la mayoría de las obligaciones se originan en él, por lo que su estudio será de suma utilidad.

No hay que olvidar que la mayor parte de la adquisición de bienes y prestación de servicios se lleva a cabo mediante un contrato. También reviste interés lo referente a la clasificación de los contratos, porque cada uno que se estudie en el presente curso requiere una clasificación.

El contrato es un acto jurídico y, por tanto, debe contener los mismos elementos de existencia y validez de éste.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO I



Además, el contrato es una de las fuentes de las obligaciones; algunos doctrinarios la consideran como la más importante de todas las que el legislador reconoce: ley, declaración unilateral de la voluntad, que abarca las figuras jurídicas siguientes: oferta pública de venta (art.1860);[1] promesa de recompensa (arts. 1861 a 1865); concurso con promesa de recompensa (arts.1866 a 1867); estipulación en favor de tercero (arts. 1868 a 1872) y expedición de documentos civiles a la orden o al portador (arts.1873 a 1881); enriquecimiento sin causa (arts.1882 a 1895); gestión de negocios (arts. 1896 a 1909); actos o hechos ilícitos (arts. 1910 a 1934). Sin embargo, la inmensa mayoría de las obligaciones tiene su origen en el contrato, por lo que su estudio es de suma utilidad.

Fernando S. López de Zavalía manifiesta: "En nuestro sistema de vida, todos contratamos a diario. Según acertadamente se ha señalado, nadie escapa a la inmensa red contractual, pues aun cuando se limitara a mendigar, ya irrumpiría en el derecho de obligaciones, bajo la forma del contrato de donación. El contrato se manifiesta como el gran instrumento para la circulación de los bienes y de los servicios."[2]

Cuando exponemos el tema del contrato, se destaca su importancia y utilidad. Indicamos a los alumnos: muchos de ustedes se trasladan al centro de estudios en autobús, dan una limosna a un menesteroso, facilitan los apuntes de su propiedad a un compañero, piden prestado a uno de sus amigos determinada suma de dinero, le dan a guardar sus libros a uno de sus condiscípulos, adquieren mediante una suma de dinero una cajetilla de cigarros y cerillos, cambian un libro por otro, etc. En todos estos casos, ustedes han celebrado los siguientes contratos: transporte, donación, comodato, mutuo, depósito, compraventa y permuta. Ya se advierte por qué se dice que la mayor parte de las obligaciones tiene su origen en el contrato. En la vida diaria, de manera constante encontrarán sus manifestaciones, muchas veces, hasta cuando no se tiene plena conciencia porque se procede en forma mecánica y rutinaria. No hay que olvidar que todos estos actos están regulados por el derecho y que es éste el que determina y fija sus efectos. He ahí su utilidad e importancia.

Para ahondar más en la importancia del contrato, se transcribe lo que dice Ferrara, citado por Patricia Hernández Esparza:[3]

> La vida económica, observada desde el punto de vista jurídico, se revela como una trama de obligaciones entre los miembros de la sociedad, obligaciones que se cruzan y entrelazan; es decir, las relaciones que provienen de cambios y servicios, se llevan a cabo mediante acuerdos y transacciones económicos entre los sujetos que sienten la necesidad de su observancia. Así, en las diversas esferas patrimoniales, se establecen vínculos, relaciones de crédito y deuda, de dar y hacer, que tienen su origen en la voluntad de los propios interesados.[4]

---

[1] Cuando se haga mención de un artículo, debe entenderse que pertenece al Código Civil para el Distrito Federal.

[2] Fernando S. López de Zavalía, *Teoría de los contratos*, Víctor P. de Zavalía editor; Argentina, 1971, pp. 28 y 29.

[3] Patricia Hernández Esparza, *El contrato de asistencia técnica*, Ed. Botas, p. 13.

[4] Francisco Ferrara, *Teoría del Contratti*, Casa Editrice Dottore Eugenio Jovene, Italia, 1940, p. 5.

Por su parte, Patricia Hernández Esparza expresa:

> El mundo jurídico se desenvuelve y se refleja en obligaciones que afectan a los individuos, a las sociedades y a las naciones, y es el conjunto de vínculos jurídicos, de obligaciones, el que provoca el movimiento social. Las obligaciones nacen de diversa manera, una clásica, es el contrato. Desde tiempos remotos, la figura del contrato aparece en la vida jurídica de los pueblos, y su reglamentación y clasificación ha sido objeto de estudio, de esfuerzos numerosos y de realizaciones interesantes; algunas de ellas pasajeras, pero otras que han adquirido trascendencia secular.[5]

Visto lo anterior, demos un concepto de esta institución basándonos en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal: *contrato* es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales.

Hay contratos que dan origen al mismo tiempo a derechos reales y derechos personales; como es el caso de los contratos traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación y mutuo.

En virtud de la compraventa se originan derechos personales, como son la entrega de la cosa, responder del saneamiento en caso de evicción, pago del precio, etc. La compraventa es también uno de los medios de adquirir la propiedad, que es el derecho real por excelencia.

El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, que son derechos reales, pueden nacer asimismo por contrato.

Por último, hay contratos que dan origen solamente a derechos personales, como el contrato de prestación de servicios profesionales.

Convenio stricto sensu es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto reales como personales.

El *convenio lato sensu* lo define el artículo 1792: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

De lo expuesto se infiere que el convenio *lato sensu* es el concepto general, y el contrato y el convenio *stricto sensu* son sus connotaciones particulares.

La diferencia fundamental entre *contrato* y *convenio* estriba en que al primero le corresponde la función positiva, crear o transmitir obligaciones, y al segundo la función negativa, es decir, modificar o extinguir.

EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL

En razón de la aceptación del principio de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, las partes pueden celebrar las convenciones que deseen, aun cuando no estén reguladas en la ley, con la única condición de que éstas sean

[5] Patricia Hernández Esparza, *op. cit.*, p. 13.

lícitas; por eso, en la legislación se reconocen también los *contratos innominados*, en el artículo 1858, el cual literalmente expresa:

> Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.

Refiriéndose a esta cuestión, el maestro Borja Soriano señala:

> De acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres para celebrar o no contratos, al celebrarlos obran libremente y sobre su pie de igualdad, poniéndose de acuerdo unos contratantes con otros, fijando los términos del contrato, determinando su objeto, sin más limitación que el orden público. Esta limitación se encuentra consignada en términos generales en el artículo 6o. del Código Napoleón, en el artículo 15 del Código de 1884 y en el artículo 6o. del Código de 1928, según el cual: "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero." Esto quiere decir que los particulares pueden estipular en sus contratos todo lo que no sea contrario a una ley, y aun pueden convenir en lo que sea contrario a una ley, si ésta no es de interés público, sino sólo supletoria de la voluntad de las partes.

Más adelante agrega el mismo autor:

> Actualmente el principio de la autonomía de la voluntad no ha desaparecido, sino que sigue siendo la base del derecho moderno en materia de contratos, pero esta autonomía está ya considerablemente debilitada, pues cada vez la ley impone mayor número de limitaciones a la libertad contractual, bajo una doble influencia: la dependencia material, cada día más estrecha, del individuo con relación al medio en que vive, el sentimiento más claro de que ninguna sociedad puede quedar indiferente a los fines perseguidos por los contratantes, y que debe velar por el mantenimiento de cierto grado de justicia, distributiva o conmutativa.[6]

El principio de la autonomía de la voluntad, que tuvo su mayor auge en el siglo XIX, a raíz del desenvolvimiento de la doctrina del individualismo liberal, se encuentra atemperado con las nuevas corrientes jusfilosóficas de la socialización del derecho, del que no puede ser ajeno el derecho de las obligaciones. Así, encontramos la protección que el legislador brinda a los débiles, desposeídos e ignorantes; a los que no se encuentran en plan de igualdad al celebrar contratos, en razón de la función social que debe cumplir la propiedad; o bien, por la protección que el legislador confiere al consumidor. De estas limitaciones al principio antes aludido, son ejemplo el establecimiento de la lesión (art. 17), o la protección que se da a los mutuatarios (arts. 2395, 2396 y 2397), la que obliga a los propietarios de predios rústicos cuando no los estén cultivando a darlos en aparcería o arrendamiento, y la facultad que se confiere a la autoridad municipal

[6] Manuel Borja Soriano, *Teoría general de las obligaciones,* 9a. ed., Porrúa, México, 1984, p. 123.

para celebrar esos contratos por el dueño, cuando éste no cumpla con la obligación impuesta por la ley (art. 2751); la protección otorgada por la Ley Federal del Trabajo a los trabajadores y, últimamente, el amparo que se confirió a los consumidores en la Ley Federal de Protección al Consumidor. Es ilustrativo el caso de la reforma al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a la habitación. Todos estos casos, además de las leyes imperativas de orden público, vienen a constituir serias limitaciones a la libertad contractual.

Para corroborar lo anterior, basta transcribir algunos párrafos de la Exposición de Motivos del Código Civil de 1928:

> Se dio a la clase desvalida o ignorante una protección efectiva, modificándose las disposiciones inspiradas en los clásicos prejuicios de la igualdad ante la ley, y de que la voluntad de las partes es suprema ley de los contratos, pues se comprendió que no todos los hombres, tan desigualmente dotados por la naturaleza, y tan diferentemente tratados por la sociedad, en atención a su riqueza, cultura, etc., pueden ser regidos invariablemente por la misma ley; por eso se dispuso que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado con lo que por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión (actualmente nulidad)[7] del contrato, y cuando esto no sea posible, la reducción equitativa de su obligación, durando este derecho un año.
>
> Las reformas al contrato de mutuo tienden a proteger al deudor contra las exigencias indebidas del acreedor, y a evitar que aproveche éste la aflictiva situación de aquél al solicitar el préstamo, pactándose anticipadamente la acumulación de intereses que por producir una utilidad inmoderada del capital, fomentan la negligencia del acreedor para reclamar oportunamente el pago, y causan ruinoso perjuicio al deudor.
>
> El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.
>
> Consecuentes con la teoría de la propiedad como función social, se autorizó la aparcería forzosa de los predios mantenidos ociosos por sus dueños.
>
> Se hicieron otras muchas reformas, que no se mencionan por no alargar más este extenso informe, pero todas inspiradas en la idea capital que tuvo la Comisión: la de socializar, en cuanto fuere posible, el Derecho Civil, preparando el camino para que se convierta en un Derecho Privado Social.
>
> Si bien es verdad que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos, ha dicho la Suprema Corte de Justicia de la Nación, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas ineludibles: la primera, que se deriva del interés público, que está por encima de la voluntad individual, y la segunda, de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.[8]

---

[7] Véase la nueva redacción del artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal.

[8] *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta época, tomo XXXV, p. 1236, Espinosa, Manuela, coags.

CONSENTIMIENTO

Se define el *consentimiento* como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

En la formación del consentimiento, nos encontramos siempre con una oferta o *policitación*, nombre que se le da a la proposición de celebrar un contrato, y con un asentimiento o conformidad con dicha oferta, que se denomina *aceptación*. A la persona que formula la oferta se le llama *oferente, proponente* o *policitante*, y a la que otorga la aceptación, *aceptante*.

Para que haya consentimiento, es necesario que la oferta reciba una aceptación lisa y llana, es decir, que ésta no implique ninguna modificación a la oferta (art. 1810).

Un ejemplo aclarará lo expuesto: Juan, propietario legítimo de un automóvil de color rojo, marca Chevrolet, modelo 1992, motor núm. AZ 507580, serie 25-4580, placas 8082 NL SUR 555, ofrece vendérselo a José en la cantidad de $7 000.00 (siete mil pesos 00/100 M.N.) y José acepta adquirirlo al precio indicado, manifestando: "sí", "acepto", "de acuerdo", "trato hecho", "conforme" o alguna otra expresión similar.

Formas que puede revestir la manifestación del consentimiento

De conformidad con el artículo 1803, el consentimiento puede ser *expreso* o *tácito*; el primero se manifiesta por escrito, verbalmente, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que, por la ley o por convenio, la voluntad de las partes deba manifestarse expresamente.[9] Ejemplos de consentimiento tácito

[9] El artículo 1700 del Código Civil de Nuevo León estatuye: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, o por medios electrónicos, ópticos, a través de cualquier otro medio tecnológico o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

El artículo 1834-Bis del Código Civil Federal preceptúa: "Los supuestos previstos por el artículo anterior se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.

En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige".

son, entre otros, la cesión de deudas (art. 2052), el contrato de arrendamiento (arts. 2447 y 2448) y contrato de hospedaje (art. 2667) y el contrato de mandato (art. 2547, tercera parte).

Formación del consentimiento entre presentes

Para que se forme el consentimiento son necesarias una oferta o policitación, y una aceptación. Cuando se forma el consentimiento entre presentes, se pueden contemplar las siguientes hipótesis: *a*) oferta sin fijación de plazo; *b*) oferta con plazo; *c*) oferta por teléfono; *d*) cuando el oferente queda libre de su oferta.

Respecto a la *oferta sin fijación de plazo*, el artículo 1805 establece: "Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación del plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente[...]" Lo cual quiere decir, *a contrario sensu*, que el oferente queda obligado sólo si su oferta recibe una aceptación inmediata, de lo contrario, el oferente queda desligado de la misma.

En relación con la *oferta con plazo*, del artículo 1804 se desprende que si el autor de la oferta concedió un plazo para la aceptación, quedará obligado hasta la expiración de dicho plazo, es decir, debe mantener su oferta por todo el tiempo que concedió al aceptante.

El artículo citado dice literalmente: "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo."

Respecto a la *oferta por teléfono*, la parte final del artículo 1805 establece que la misma regla para la oferta entre presentes se aplica a la oferta hecha por teléfono, debido a que se considera que las partes están una frente a otra; por ello, el legislador establece idéntica solución.

Cuando se inventó el teléfono no estaba regulada, obviamente, la oferta hecha por ese medio. Se presentaba, en consecuencia, una situación no prevista por el legislador, a lo que, al tenor de la lexicología jurídica, se le da el nombre específico de *laguna*. En este sentido, la oferta que se hacía en esas condiciones, sostenían algunos, debía considerarse como realizada entre no presentes, en cambio, otros propugnaban que se aplicase a la discutida oferta por teléfono las reglas impuestas para la oferta entre presentes.

En la actualidad no tiene importancia dicha discusión, puesto que la legislación de la materia la considera como una oferta entre presentes.

Opinamos que el legislador resolvió el problema en esa forma, tomando en cuenta que la oferta y aceptación hechas por teléfono se producen como si las partes estuvieren presentes, físicamente, dada la posibilidad que tienen de discutir y aun de modificar sus proposiciones.

En el *caso en que el oferente queda libre de su oferta*, dijimos[10] que la aceptación debería ser lisa y llana para que el oferente quede obligado. Ello debe

[10] *Cfr.*: concepto de consentimiento en este capítulo.

entenderse en esta forma: que la aceptación no implique ninguna modificación a la oferta; lo anterior de conformidad con el artículo 1810: "El proponente (oferente) quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera [...]"

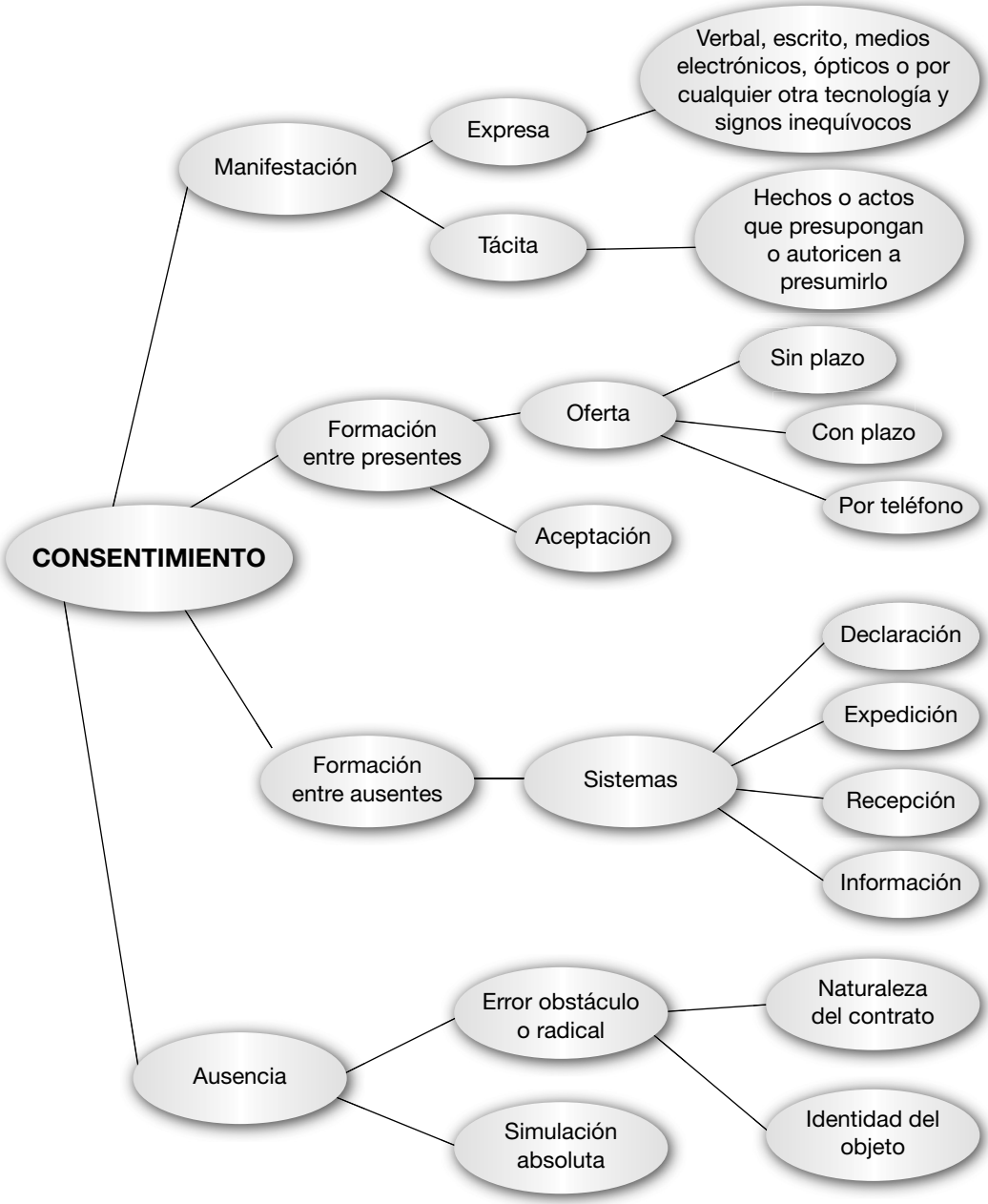


FIGURA 1.1
Consentimiento como elemento de validez del contrato.

En el caso de que se modifique la oferta, se invierten los papeles: el que, en un principio, era oferente, pasa a ser destinatario, y a la inversa, el que era destinatario se convierte en oferente.

Un ejemplo ilustrará lo dicho: Juan dice a José: te vendo mi automóvil de tal marca, modelo X, de tales número y serie, en $5 000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.). José le contesta: te compro ese automóvil, tal marca, modelo X, con tal número y serie, pero en $4 500.00 (cuatro mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

En este caso, Juan, que era el oferente, se convierte en el destinatario, y José, que era el destinatario, pasa a ser el oferente.

Formación del consentimiento entre no presentes

Sistemas que se conocen en la doctrina y en la legislación

Sistema de la declaración: Si se dice que el consentimiento es un acuerdo de voluntades, tan pronto como el destinatario recibe la oferta y está conforme con ella, se forma el consentimiento.

Sistema de la expedición: No basta con que el destinatario esté conforme con la oferta, como sucede dentro del sistema de la declaración; se requiere un momento más: es necesario que el destinatario haga saber su conformidad a la oferta por medio de una carta o telegrama y que la deposite en la oficina correspondiente. En ese momento se forma el consentimiento.

Sistema de la recepción: Este sistema aceptado por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1807, consta de un paso más dentro de la secuela del sistema inmediatamente anterior; es decir, no basta que se deposite la carta o el telegrama, es necesario que llegue a su destino, es decir, al domicilio del oferente. En ese momento se forma el consentimiento, por lo cual se le designa con el nombre de sistema de la recepción. Así lo indica el artículo antes citado: "El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes."

A propósito, el Código de Comercio, en su artículo 80, primera parte, adopta este sistema.

Sistema de la información: De acuerdo con este sistema, el consentimiento se forma en el momento en que el proponente (oferente) se entera del contenido de la aceptación.

No basta con que reciba la aceptación, es necesario que se informe de ella. El Código Civil para el Distrito Federal reconocía el sistema de la recepción; sin embargo, hay un caso de excepción: el contrato de donación, que se rige por el *sistema de la información*, según se desprende de lo preceptuado en los artículos 2340 y 2346.[11]

[11] ***Artículo 2340.*** La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador. ***Artículo 2346.*** La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse; pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante.

Tiempo en que queda obligado el oferente, cuando la oferta se hace a una persona no presente

En este caso, tenemos que distinguir oferta sin plazo y oferta con plazo.

Oferta sin plazo

El artículo 1806 expresa: "Cuando la *oferta* se haga *sin fijación de plazo* a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones."

Esto significa que, si el oferente dio un plazo al destinatario, debe respetarlo, es decir, está obligado a mantener su oferta hasta la expiración del mismo.

Oferta con plazo

El artículo 1804 se refiere a la *oferta con plazo*, sin distinguir si ésta se hace a una persona presente o a una no presente. El numeral prescribe: "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo."

Si el oferente dio un plazo al destinatario, debe respetarlo; es decir, está obligado a mantener su oferta hasta la expiración del mismo.

Retractación de la oferta o de la aceptación en los contratos entre no presentes

Se considera que, debido a la seriedad que debe existir en las transacciones, no debe haber retractación de oferta ni de aceptación, porque es muy posible que, si a una persona se le hace una oferta, ésta realice determinados actos por los que se puede comprometer.

Por ejemplo, a José se le ofrecen X toneladas de trigo a un precio bajo; es probable que, si le interesa comprar ese trigo y no tiene dinero en efectivo por el momento, pida esa cantidad prestada, por la cual paga un cierto interés; si el oferente se retractara de la oferta, ocasionaría a José determinados daños. Lo mismo puede suceder si José acepta la oferta; el proponente, en atención a dicha aceptación, tendrá que rechazar otras ofertas, incluso algunas más ventajosas, por lo que no sería justo ni correcto que, una vez hecha la aceptación, el aceptante se retractara de ella. Sólo se establece una excepción que es justificada: cuando el oferente se retracta de su oferta y la retractación la recibe el destinatario antes que la oferta o, a la inversa, si el aceptante se retracta de su aceptación y la retractación se recibe antes que la aceptación.

La justificación que hemos apuntado respecto a esta excepción estriba en que no hay ninguna posibilidad de que se ocasionen daños para el oferente ni para el aceptante.

El artículo que establece dicha excepción es el 1808, que preceptúa: "La oferta se considerará como no hecha, si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación."

Muerte del oferente

¿Cuáles serán las consecuencias si después de hecha una oferta muere el autor de la misma? En el artículo 1809 está prevista dicha situación: "Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato."

Esto significa que si el aceptante no sabe de la muerte del oferente, la ley respeta esa ignorancia y obliga a los herederos de éste a celebrar el contrato; por lo que, en sentido contrario, si el aceptante sabe de la muerte del oferente, los herederos de éste no quedarán obligados por dicha oferta.

La regla contenida en el artículo citado tiene un caso de excepción en el contrato de donación, según se desprende de los siguientes numerales:

> ***Artículo 2340.*** La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
>
> ***Artículo 2346.*** La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante.

La excepción al artículo 1809 se debe a que la donación, como ya se dijo, se rige por el sistema de la información.

Aceptación con modificación de la oferta

Hemos comentado[12] asimismo, que si el aceptante modifica la oferta, el oferente se desliga de su oferta y se invierten los papeles: el oferente pasa a ser destinatario y éste se convierte en oferente. Al respecto el artículo 1810 indica: "El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores."

[12] *Cfr.*: el caso en que el oferente queda libre de su oferta, en este capítulo.

Propuesta y aceptación hechas por telégrafo

Se refiere a ello el artículo 1811: "La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos."

AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO

Error sobre la naturaleza del contrato: este error se presenta cuando las partes sufren una confusión sobre el contrato que celebra, esto es, una parte cree celebrar determinado contrato y la otra, uno diferente. Por ejemplo: Juan da su consentimiento para vender su automóvil y José, que es la otra parte, cree que se lo están donando.

En virtud de que el consentimiento es un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico, se considera que no hay consentimiento en aquellos casos en los cuales existe un error sobre la naturaleza del contrato, precisamente porque no se presenta dicho acuerdo. Al no haber acuerdo, no existe consentimiento y, si hay ausencia del mismo, el acto jurídico es inexistente, todo ello de conformidad con el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal.

Error sobre la identidad del objeto: Se presenta este error cuando una parte da su consentimiento sobre determinado objeto y la otra lo da para otro distinto, pero parecido. Por ejemplo, una parte da su consentimiento para vender el lote A, y la otra lo da para comprar el lote B; este error se presenta con las cosas que son semejantes, iguales, parecidas o idénticas.

En virtud de que no hay conformidad, ya que las partes no se han puesto de acuerdo sobre el objeto, no existe consentimiento y, por tanto, el contrato es inexistente, de conformidad con lo establecido en el mismo artículo 2224.

El error sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto es lo que se conoce, en la doctrina, como *error obstáculo* o *radical*.

Simulación absoluta: Se presenta cuando el acto no tiene nada de real (art. 2181). En todo acto simulado, en forma absoluta, existen dos actos: en uno, que es el *ostensible*, las partes manifiestan su voluntad y su deseo de que se produzcan todas las consecuencias, pero en el otro (que es el *acto secreto*) se dice que no existe, jurídicamente, el acto anterior. Por ejemplo, se simula, de manera absoluta, un contrato de compraventa, en el que el *acto ostensible* consiste en hacer aparecer al vendedor transfiriendo la propiedad y al comprador obligándose a pagar determinado precio, pero, en virtud del *acto secreto* se dice que no hay tal contrato, que no se ha transmitido la propiedad, y que tampoco se pagará ningún precio.

En el acto simulado, de manera absoluta, es obvio que no existe consentimiento; pero como se le da cierta apariencia que puede inducir a los terceros de buena fe a celebrar otros actos, el legislador ha establecido de manera atinada, que, si la cosa o derecho han pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no

habrá lugar a la restitución, y que también subsistirán los gravámenes impuestos en favor de terceros de buena fe (art. 2184).

Claro está que si el objeto o derecho del contrato simulado no ha pasado a terceros sino que se encuentra todavía en poder de una de las partes que intervino en el acto simulado, el legislador, con todo acierto, declara que ese acto simulado de ninguna manera producirá efectos jurídicos (art. 2182).

Consideramos correcta esta última solución porque en un acto simulado en forma absoluta no hay consentimiento y, al no presentarse tal elemento, el acto no produce efectos jurídicos como lo indica el artículo 2182.

Pensamos que en la simulación absoluta no existe, en realidad, consentimiento, ya que no hay una manifestación seria, por lo que el acto es inexistente. No obstante, por las razones apuntadas, el legislador establece la consecuencia que se encuentra en el artículo 2184, con objeto de proteger a los terceros de buena fe.

En los demás casos se estará a lo dispuesto en el artículo 2182.

Consecuencias de la falta de consentimiento

La ausencia de consentimiento produce la inexistencia del acto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2224, y con todas las características de esta ineficacia; dicho acto, además, no produce ningún efecto "de derecho" —aunque podría producirlo "de hecho"— y no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y, finalmente, su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

OBJETO

Objeto directo

El *objeto directo* del contrato es la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales o personales (art. 1793).

Objeto indirecto

El *objeto indirecto* está representado por la cosa, el hecho o la abstención; es decir, la prestación positiva o negativa; de ahí que el artículo 1824 declare: "Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar. II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

Prácticamente esto (cosa, hecho o abstención) es el objeto directo de la obligación, pero, como el contrato origina la obligación y el objeto de ésta es la cosa, el hecho o la abstención, el legislador lo establece como el objeto del contrato.

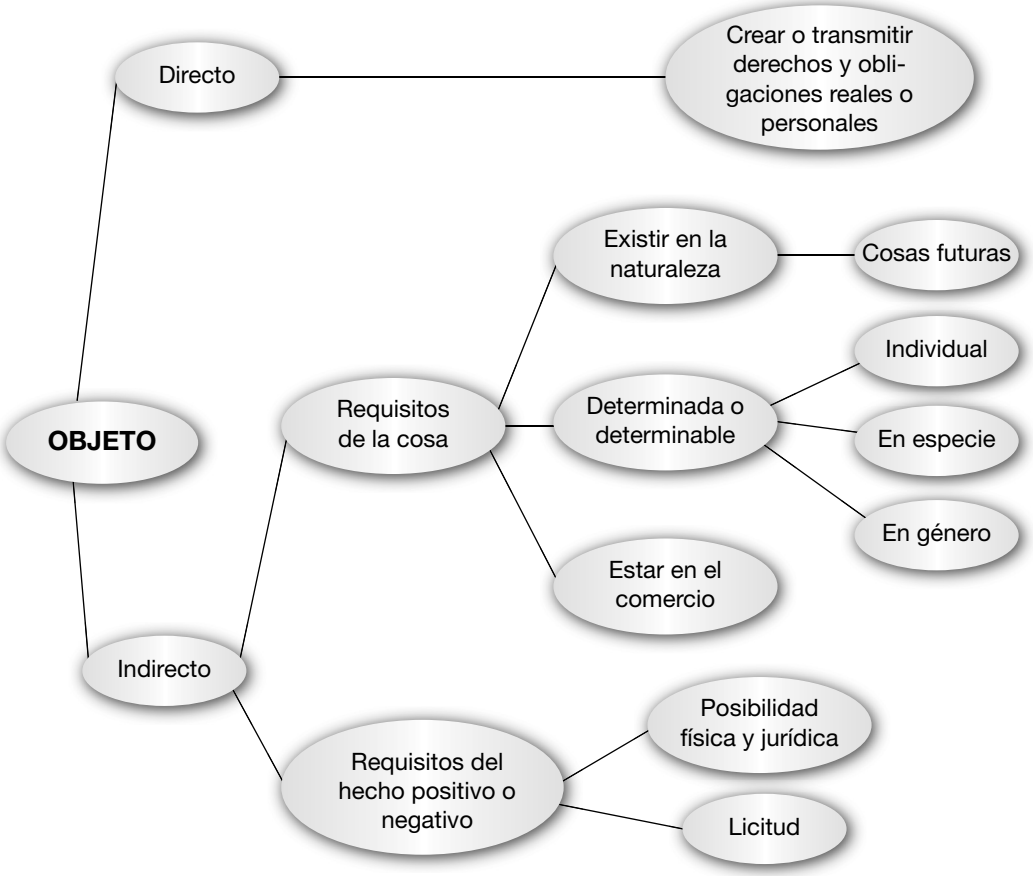


FIGURA 1.2
El objeto como elemento esencial del contrato.

Requisitos del objeto en las obligaciones de dar

La *posibilidad física se refiere a que la cosa debe existir en la naturaleza*. La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza (art. 1825). Sin embargo, el Código Civil permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, ya que hay la posibilidad de que lleguen a existir, no así los bienes que formarán una herencia, aunque el posible testador preste su consentimiento (art. 1826).

Existen algunas razones de peso para establecer esta limitación.

En primer lugar, resulta inmoral que las personas comiencen a disponer de lo que posiblemente van a heredar. Si muchas veces repugna que, tan pronto como muere una persona, sus parientes dispongan de inmediato de sus bienes, es más imperdonable aún que lo hagan cuando la persona no ha muerto.

En segundo lugar, si se permitiese a las personas celebrar contratos sobre bienes que posiblemente van a heredar, podría presentarse el caso de que se

cometieran fraudes; por ejemplo, una persona otorga un testamento a favor de un pariente; éste, apoyado en dicha situación, celebra operaciones con terceros; con posterioridad, el otorgante revoca el testamento. No hay que olvidar que una de las características del testamento es su *revocabilidad* (art. 1295). Por lo que dichas operaciones con terceros pueden tipificar el delito de fraude.

Otra excepción al mismo principio la establece el numeral 2333 respecto al contrato de donación, puesto que dicho precepto declara que su objeto no puede comprender los bienes futuros. Esta excepción se justifica por las siguientes razones:

Primero, si se admitiera la posibilidad de donar los bienes futuros, el cumplimiento de la donación quedaría sometido a la voluntad del donante lo que significaría contravenir el artículo 1797, que dice: "La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

Segundo, en cierta forma, si se permitiera la donación de bienes futuros, se enajenaría parcialmente la capacidad del donante. Por estas razones consideramos que el legislador estableció dicha prohibición en el artículo 2333: "La donación no puede comprender los bienes futuros."

La *posibilidad jurídica* se refiere a que la cosa debe estar en el comercio. La ley no enumera las cosas que están en el comercio, ya que esto sería imposible; lo que hace el legislador en los artículos 747 a 749 es indicar las cosas que se encuentran fuera del comercio y por qué razón. De ahí se desprende que la cosa no precisada en dichas disposiciones se encuentra en el comercio.

Dichos artículos expresan literalmente:

> ***Artículo 747.*** Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.
>
> ***Artículo 748.*** Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley;
>
> ***Artículo 749.*** Están fuera del comercio, por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y, por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Ejemplos de cosas fuera del comercio, por su naturaleza, son: el aire, el sol, las estrellas, etc.; de cosas que lo están por disposición de la ley: los bienes de uso común y los destinados a un servicio público. Es por eso que el legislador califica esos bienes como inalienables e imprescriptibles (arts. 768 y 770).

La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Este requisito de la determinación interesa, en grado sumo, tanto al deudor como al acreedor. Ahora bien, existen tres clases de determinación: individual, en especie y en género.

Determinación individual. Se presenta cuando la cosa posee características particulares de manera que se pueda distinguir de cualquier otra. Ejemplos: un terreno del que se determinan su ubicación, medidas y colindancias, o bien un automóvil del que se especifica la marca, el modelo, el número de motor y el de su serie. Tratándose de estas cosas, que son ciertas y determinadas, la propiedad se transfiere por el mero efecto del contrato, sin necesidad de tradición, ya sea natural o simbólica, pero deben tenerse en cuenta las disposiciones del

Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que dicha transmisión surta efectos con respecto a terceros (art. 2014).

El problema de los riesgos se contempla en los casos de transmisión de la propiedad de cosas ciertas, consignado en el artículo 2017, al cual remitimos para su lectura.

Determinación en especie. En esta clase de determinación, no obstante que existen ciertas características de la cosa (peso, color, medida, calidad, etc.), por ejemplo, cien kilogramos de frijol mantequilla no se pueden distinguir de otros cien kilogramos de la misma clase. Tratándose de estas cosas, se dice que nunca perecen, *genera non pereuni*, porque si una persona se obliga a entregar quinientos kilos de arroz de Jojutla, por ejemplo, no se libera de su obligación diciendo que éstos se le perdieron en un incendio, por lo que el legislador declara en el artículo 2015, lo siguiente: "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

Cuando se trate de la pérdida de estas cosas, se estará a lo dispuesto en el precepto 2022, que dice: "Cuando la obligación de dar tenga por objeto una cosa designada sólo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualice por la elección del deudor o del acreedor, se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas establecidas en el artículo 2017." Esto significa que mientras no se hace la elección, toda pérdida o deterioro de la cosa corre por cuenta del deudor.

En el caso de especie indeterminada, en el que no se precise la calidad de la cosa, el deudor debe entregar una de mediana calidad (art. 2016).

Determinación en género. Esta clase de determinación podrá presentar utilidad en otras ciencias, pero para el Derecho es más bien un problema, aun cuando parece paradójico, en el campo de lo jurídico existe un grado de indeterminación casi absoluto. Por ejemplo: si una persona se obliga a entregar un kilo de metal, sin especificar de qué tipo, como dentro de este género hay valiosos, útiles, nocivos, peligrosos, etc., no existiría prácticamente ninguna obligación para el deudor, porque se liberaría al entregar el que le fuere menos gravoso. Otro tanto sucede si se obliga a entregar un animal sin determinar su especie; en esos casos es como si el deudor no contrajera ninguna obligación, porque buscaría liberarse de la misma entregando el que se le antojara, sin importar el precio o la utilidad que representare para el acreedor; por estas razones, la determinación en género no es tomada en cuenta por el derecho.

Requisitos del hecho positivo o negativo

El hecho positivo o negativo, esto es, el hacer o la abstención objeto del contrato, deben ser posibles física y jurídicamente (art. 1827).

En cuanto a la *posibilidad física*, el legislador no declara cuándo un hecho es de este tipo, sino que en el artículo 1828 establece, como imposible, el hecho que no puede existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza a la

cual debe sujetarse necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización.

Todo esto se refiere a que el hecho no vaya en contra de una ley natural o física. Por ejemplo, una persona no se debe comprometer a que un objeto cualquiera, sometido al calor, no se dilate, porque físicamente eso no es posible, como lo enuncia una ley de la física: "El calor dilata los cuerpos"; o bien, a sustraer un cuerpo a la ley de la gravedad. Se podrían citar tantos ejemplos como leyes físicas existen, pero los transcritos son suficientes para comprender el requisito mencionado.

No se considerará como imposible, declara el Código Civil en su artículo 1829, el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

La *posibilidad jurídica* se refiere a que no debe violar una norma que lo rige y que por tanto constituye un obstáculo insuperable para su realización. Por ejemplo: una persona pretende transmitir, por testamento, su derecho de preferencia para adquirir una cosa. Pero, como la ley señala (art. 2308) que el derecho de preferencia no pueda cederse, ni pasar a los herederos del que lo disfruta, nos encontramos en un hecho jurídicamente imposible.

De lo anterior se infiere que, si el hecho es imposible física o jurídicamente, no hay objeto, y si no existe éste, el acto respectivo es inexistente, como lo señala el artículo 2224.

Licitud del objeto. El hecho debe ser lícito, pero, a semejanza del caso de la posibilidad, el legislador de nuevo, precisa el concepto *a contrario sensu* y al efecto, en el artículo 1830 estatuye: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres." Por su parte, el numeral 1831 dice: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres." Por último, el precepto 8o. expresa: "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." En consecuencia, la inobservancia de estas disposiciones origina la nulidad absoluta, o relativa, según lo indica el artículo 2225: "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

Sobre la *diferencia entre la imposibilidad jurídica y la ilicitud*, Rafael Rojina Villegas[13] establece de manera perfecta la diferencia entre el hecho jurídicamente imposible y el ilícito. Así que, esta vez, le dejamos la pluma al distinguido civilista:

> Se dice que hay una imposibilidad jurídica, cuando el hecho no puede realizarse porque una norma de derecho constituye a su vez un obstáculo insuperable para su ejecución. Se aplica al mismo concepto de la imposibilidad física; en la imposibilidad jurídica no se trata de violar una norma de derecho, sino que ni siquiera llega a realizarse la prestación, por cuanto que la ley impide de plano su posibilidad de ejecución. De tal manera que la norma jurídica no es violada,

[13] Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano,* t. V; Obligaciones, vol. I, pp. 369 y 370.

sino que constituye un impedimento que hace incompatible la realización del acto con la norma, y desde el punto de vista legal, el acto no tiene ni tuvo existencia alguna. Es necesario distinguir cuidadosamente la imposibilidad jurídica, cuando de plano la norma impide el nacimiento y la posibilidad de ejecución del hecho, del caso en que la norma jurídica es violada, en esta hipótesis el acto existe, se ejecuta y tiene determinadas consecuencias en el derecho. Se trata de un acto ilícito, porque va en contra de una norma, bien sea imperativa *o* prohibitiva, pero el acto se realiza y tiene consecuencias determinadas, según la clase de invalidez que le afecte.

En cambio, en la imposibilidad jurídica, el acto no tiene ningún principio, ni de nacimiento ni de ejecución, porque en tal forma la norma impide, por la inobservancia de ciertos supuestos necesarios, que la prestación se realice que, en rigor, se trata de una situación inexistente. Por ejemplo, es jurídicamente imposible el contrato en el cual una persona se obliga a no hacer testamento, a no revocar su testamento o a no modificarlo. Si se celebra el contrato, es inexistente desde el punto de vista jurídico, porque contraría una norma de derecho que constituye un obstáculo insuperable para que llegue a realizarse la prestación prometida.

Aun cuando materialmente se celebre el contrato, la obligación de hacer o de no hacer de una persona, para no formular testamento, revocarlo o modificarlo, desde el punto de vista jurídico, es inexistente, y se tiene por no otorgada.

Nadie le podrá atribuir efecto alguno, en juicio o fuera de él. La imposibilidad jurídica se distingue de la ilicitud, porque en ésta el acto jurídico se realiza, llega a tener nacimiento y puede tener consecuencias según el grado de nulidad; pero la norma no ha impedido que el acto o la prestación tengan nacimiento.

Lo ilícito es lo posible prohibido; en cambio, lo imposible jurídicamente hablando, es aquello que no llega a realizarse porque la norma de derecho supone ciertos supuestos necesarios, que de no observarse en el acto, aun cuando tenga aspecto material, no tendrá existencia jurídica. Un contrato en el cual se pacte una obligación de hacer, consistente en matar, o lesionar, o robar por el pago de una suma de dinero, no es un contrato cuyo objeto sea jurídicamente imposible, sino que es nulo de pleno derecho, porque se viola una norma de carácter penal que es de interés público. En la imposibilidad jurídica hay inexistencia; en la ilicitud, nulidad.

En el Código Civil de 1884 se había confundido indebidamente la imposibilidad jurídica con la ilicitud, y al enumerarse los casos en que existía imposibilidad jurídica, se citaba en el artículo respectivo a los actos ilícitos. Decía así el artículo 1306 de ese ordenamiento: "Son legalmente imposibles: I. Las cosas que están fuera del comercio, por su naturaleza o por disposición de la Ley; II. Las cosas o actos que no se pueden reducir a un valor exigible; III. Las cosas cuya especie no es ni puede ser determinada; IV. Los actos ilícitos."

En el Código vigente ya no se incurre en esta confusión, sino que se distingue perfectamente entre imposibilidad jurídica e ilicitud. También el Código de 1884 confundía las consecuencias de la imposibilidad jurídica con las consecuencias del contrato con un objeto posible, pero afectado de nulidad. Por esto, en la legislación anterior se declaran nulos los contratos cuyo objeto es imposible (art. 1304). El Código vigente declara inexistentes los contratos con objeto imposible en el artículo 2224, pues dispone que es inexistente el acto jurídico y, por lo tanto, el contrato que carezca de un objeto que pueda ser materia del mismo. Debe entenderse que el objeto imposible equivale a la falta de objeto que puede ser materia del contrato. También en este sentido dice el artículo 1794:

"Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

EL FORMALISMO Y EL CONSENSUALISMO

Diversas maneras de manifestar el consentimiento

El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; es tácito cuando resulta de hechos o actos que lo presuponen o que implican su existencia (art. 1803).

Ejemplos de consentimiento tácito son, entre otros, la cesión de deudas (art. 2052); arrendamiento (arts. 2447 y 2448); mandato (art. 2547, párr. tercero); hospedaje (art. 2667).

El silencio

En la legislación no tiene aplicación el adagio que reza "el que calla otorga", por considerarse que, si una persona no manifestó su consentimiento, no se puede deducir que lo hace en sentido afirmativo.

Sólo existe una excepción en el contrato de mandato; al respecto el artículo 2547, párrafo segundo expresa: "El mandato que implica el ejercicio de una profesión, se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el sólo hecho de que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes."

La forma como elemento de validez

La forma es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Ese medio puede ser la manifestación por escrito o la utilización de palabras determinadas.

En el derecho romano eran contratos formales, tanto los llamados *litteris* como los denominados *verbis*,[14] en el caso de estos últimos, la formalidad consistía en el empleo de ciertas palabras sacramentales.

Cuando la forma es elevada a la categoría de elemento esencial, estamos en presencia de lo que en la doctrina y en la legislación se denomina *solemnidad*. En caso de que el acto no se celebre con dicha solemnidad, será inexistente.

[14] Se sugiere la consulta, entre otros, de Eugene Petit, *Tratado elemental de derecho romano,* Editorial Saturnino Calleja, Madrid; Rudolf Sohm, *Instituciones de derecho privado romano (historia y sistema),* Antigua Librería Robredo, México, 1951, y José Santa Cruz Teijeiro, *Manual elemental de instituciones de derecho romano,* Revista de Derecho Privado, Madrid, 1946.

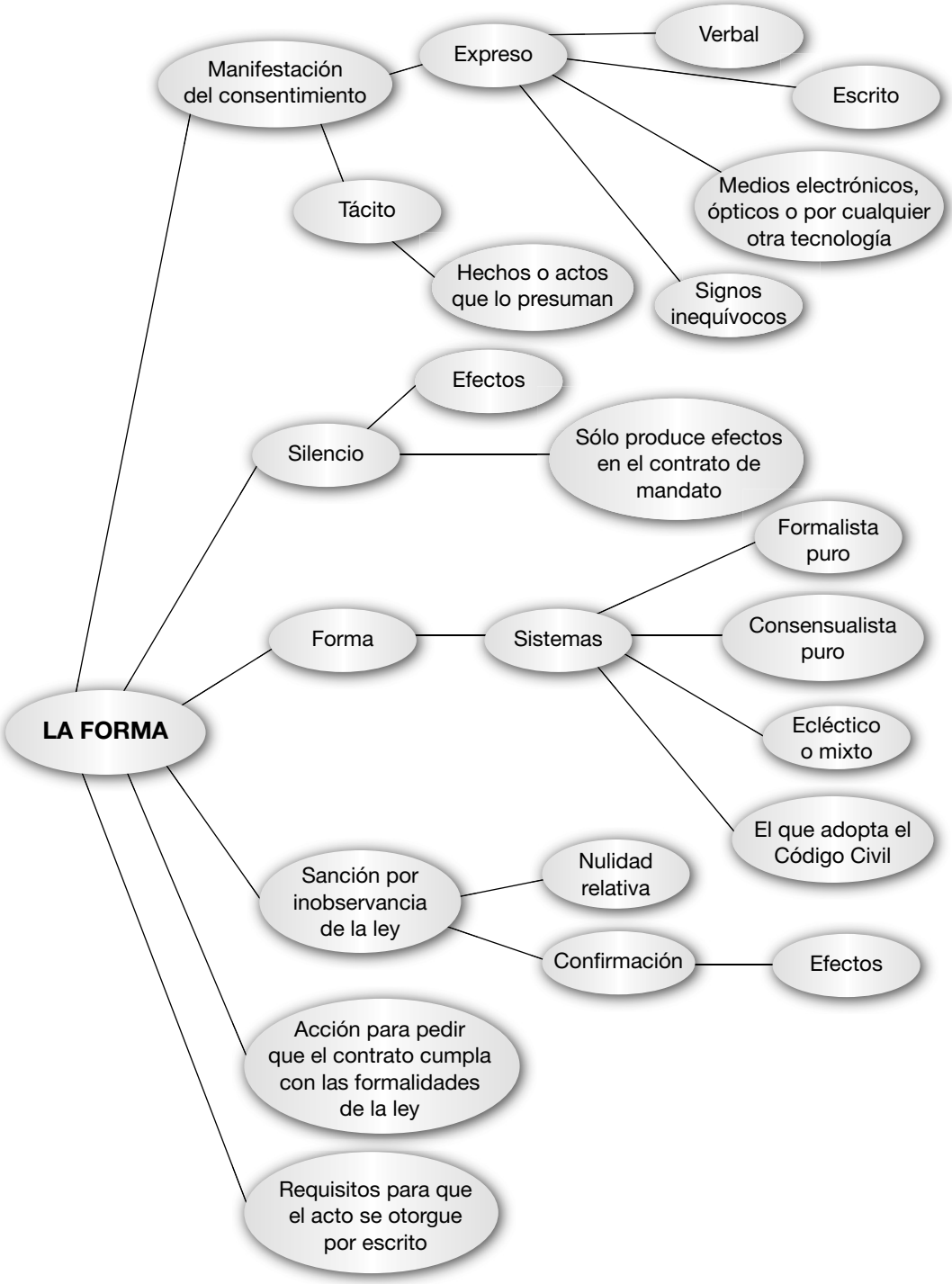


FIGURA 1.3
La forma como elemento de validez del contrato.

De acuerdo con la opinión de los civilistas, en el derecho mexicano el único acto solemne es el matrimonio, porque la solemnidad consiste en que debe celebrarse ante determinado funcionario —oficial o juez de Registro Civil— para que exista.

Existen *diversos sistemas que designan como elemento de validez*.

Sistema formalista. En las legislaciones en que se acepta este sistema se exige que, en todos los actos, el consentimiento se manifieste por un medio específicamente determinado.

Sistema consensualista. A la inversa de lo que sucede con el sistema anterior, en este caso se da libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por cualquiera de los medios jurídicos estatuidos.

Sistema ecléctico o mixto. Éste es una combinación de los sistemas anteriores, es decir, que en ciertos actos se exige determinada formalidad para su validez pero en otros se da libertad para que se manifieste el consentimiento por el medio que se quiera, dentro de los reconocidos por la ley.

El *sistema que acepta la legislación civil mexicana* es el sistema ecléctico o mixto. Basta ver, para apoyar la aseveración anterior, lo establecido en los artículos 1796 y 1832.[15]

De los artículos mencionados se deduce que al no exigirse determinado medio para manifestar el consentimiento, las partes quedan en absoluta libertad para manifestarlo por el que ellas quieran.

La *sanción por inobservancia de la forma que la ley prescribe es la nulidad*. La falta de forma prescrita por la ley produce la nulidad relativa del acto (art. 2228).

El artículo 2229 preceptúa: "La acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados."

Es lógico pensar que la falta de forma interesa a cualquiera de las partes que intervienen en un acto, de ahí que cualquiera de ellas pueda alegarla, ya como acción, ya como excepción, como atinadamente lo indica el legislador en el artículo transcrito.

La confirmación de un acto que no se otorgó con las formalidades prescritas por la ley se logra realizando dicho acto con las formalidades omitidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2231. En este caso se produce una confirmación expresa, pero consideramos que también puede haber una confirmación tácita, la cual se presentaría cuando hay cumplimiento voluntario —pago, novación o cualquier otro medio—, como lo establece el artículo 2234.

La consecuencia de la confirmación es la extinción de la acción de nulidad. Dicha confirmación tiene efecto retroactivo al día en que se verificó el acto nulo, pero no perjudicará los derechos de tercero (art. 2235).

Las *consecuencias si se declara la nulidad* del acto que no se otorgó con las formalidades debidas, son las que indican los artículos 2239 a 2242, las cuales serán transcritas más adelante.

---

[15] ***Artículo 1796.*** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por 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.

Acción para que se le dé al contrato la forma prescrita por la ley. Cuando no se celebra el acto en la forma que la ley exige, el mismo es nulo, 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 (arts. 1833 y 2232).

En relación a los *requisitos que la ley establece cuando el acto debe otorgarse por escrito*, el artículo 1834 dice: "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de las partes no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego, y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Por su parte, el artículo 1834 bis estatuye:

> Los supuestos previstos por el artículo anterior (1834, antes transcrito) se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.
>
> En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos, o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige.

LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN

Concepto[16]

Ricardo Uribe-Holguín[17] da la siguiente definición:

> Distínguese el contrato por adhesión del que se celebra mediante libre discusión, en que en aquél, una de las partes tiene preparada oferta inmodificable, que la otra ha de aceptar o rechazar sin posibilidad de contra proposición, mientras que en este último, el acuerdo de voluntades se forma previa discusión de todas las estipulaciones o de las más importantes.

[16] Para los efectos de esta ley, se entiende por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o a la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista (art. 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, el 24 de diciembre de 1992).

[17] Ricardo Uribe-Holguín, *Cincuenta breves ensayos sobre obligaciones y contratos,* Temis, Colombia, 1970, p. 171.

Algunos autores les asignan la denominación de contratos por adhesión y otros de contratos de adhesión, como hace notar De Buen Lozano: "El contrato por adhesión, expresión que estimamos más adecuada que la de contrato de adhesión, en cuanto que la primera trata de implicar un modo de contratar, y la segunda una clase especial de contrato, responde a la velocidad y certeza que las transacciones modernas exigen."[18]

Naturaleza jurídica

Mientras algunos autores como Saleilles, Duguit, Bonnecase, entre otros, niegan categóricamente su naturaleza contractual, no faltan otros (Planiol, Ripert, Esmun, Colin et Capitant, Hermard, Demogue, Geny, Josserand, Sallé, Dereux, Carrara) que "se rehúsan a reconocer en los contratos de adhesión una categoría jurídica que se diferencie con certidumbre de los otros contratos".[19]

A este respecto, Ricardo Uribe-Holguín[20] dice:

> Deséchese la tesis de que cuando no puede discutirse no hay contrato. Éstas son exageraciones de ciertos expositores franceses. Contrato hay, porque hay consentimiento, y el consentimiento no supone necesariamente el derecho de discutir. Mientras la oferta pueda aceptarse o rechazarse, la voluntad actúa regularmente, lo que no obsta para que obre mejor cuando haya habido discusión.

Características

Sallé, citado por Borja Soriano, señala las siguientes: "La oferta se hace a una colectividad; el convenio es obra exclusiva de una de las partes; la reglamentación del contrato es compleja; la situación del que ofrece es preponderante; la oferta no puede ser discutida; el contrato oculta un servicio privado de utilidad pública."[21]

A estas notas, De Buen agrega: "Nuestro sistema jurídico exige que el convenio, que originalmente puede ser obra exclusiva de una de las partes, sea aprobado por el Estado, el que determinará unilateralmente las tarifas del servicio."[22]

---

[18] Néstor de Buen Lozano, *La decadencia del contrato,* Textos Universitarios, México, 1965, p. 294.

[19] Manuel Borja Soriano, *Jus, Revista de Derecho y Ciencias Sociales,* t. I, México, agosto, 1938, p. 32.

[20] Ricardo Uribe-Holguín, *op. cit.*, p. 172.

[21] Manuel Borja Soriano, *op. cit*., p. 28. La obra de Sallé es: *La evolution technique du contrat*, núm. 15, pp. 48-49.

[22] Néstor de Buen Lozano, *op. cit.*, p. 269. Véanse también los artículos 86 a 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 24 de diciembre de 1992, en vigor desde el día siguiente a su publicación.

Contratos considerados de adhesión: su utilidad y justificación

Los autores suelen mencionar el suministro de energía eléctrica; el servicio telefónico; correos y telégrafos; el transporte terrestre, marítimo y aéreo; el contrato de seguro; algunos contratos bancarios: servicios de cajas de seguridad, depósito regular de títulos simple y en administración, depósito regular de dinero; depósito de mercancías en almacenes generales de depósito; contrato de capitalización; contrato ley en materia laboral, etcétera.

Asimismo, los autores consideran que la justificación de los contratos de adhesión o por adhesión, como los llaman algunos, es la gran cantidad de transacciones que se llevan a cabo en la vida actual, ya que no habría tiempo suficiente para discutir con cada contraparte. Opinamos que la intervención del Estado es conveniente a fin de lograr el establecimiento de condiciones justas e impedir abusos por parte de los prestadores de servicios. Otra justificación sería la rapidez y certeza que exige la celebración de algunos contratos, la cual no se conseguiría si no se recurriera a esta clase especial de acuerdo.

En nuestra legislación se les considera como contratos, debido a que en las distintas figuras mencionadas en la declaración unilateral de la voluntad (arts. 1860 a 1881), no se incluye el contrato de adhesión.

LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Los vicios del consentimiento son: *error, dolo, mala fe* y *violencia*; algunos autores agregan la lesión; cada uno de los elementos serán analizados en los siguientes apartados.

Error

Se puede definir el *error* como un falso concepto de la realidad; también, como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; por último, como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad.

Error obstáculo o radical. Al hablar del consentimiento y, en especial, de la ausencia del mismo, nos referimos[23] a este error obstáculo como aquel que se presenta en los casos de equivocación sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto. Comentamos, asimismo, que tanto un error como otro producen la inexistencia del contrato, en virtud de no presentarse el consentimiento, ya que éste se define como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico y, en los casos del error obstáculo, no es posible que exista tal acuerdo; por ello, al faltar un elemento esencial, como es el consentimiento, el acto es inexistente (art. 2224).

[23] *Cfr.*: ausencia del consentimiento.

Error que vicia la voluntad y que origina la nulidad relativa. Los casos en que se presenta el error de gravedad media los señala el artículo 1813: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

Permítasenos al efecto unos ejemplos: *error de hecho*, José compra a Juan un anillo, en virtud de considerar que la piedra del mismo es un brillante y le paga una cantidad en proporción al presunto valor de dicha piedra, pero resulta que no es un brillante sino un circón. Posiblemente José no declaró en el momento de celebrar el contrato, que su intención era comprar un anillo con un brillante, pero por las circunstancias del mismo contrato (precio elevado) no hay duda de que sufrió un error y el contrato debe anularse.

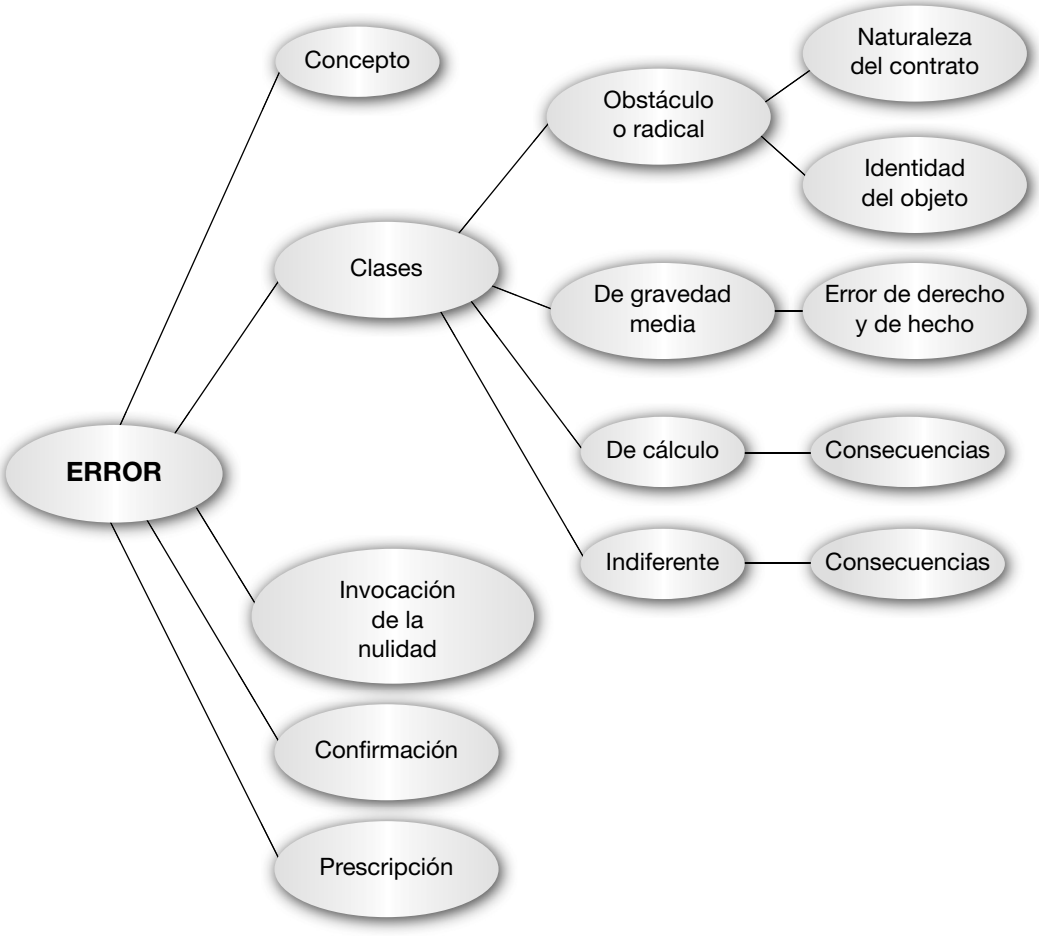


FIGURA 1.4
El error en la ausencia de vicios del consentimiento.

Error de derecho. Pedro compra un terreno para instalar un expendio de gas butano-propano, considerando que existe una reglamentación que le permite establecer dicho expendio en el terreno que ha adquirido; pero da la circunstancia de que existe un reglamento que prohíbe, de manera terminante, instalaciones de ese tipo en determinadas zonas de la ciudad, que es donde se localiza el terreno comprado. En el presente caso, no dudamos que, en virtud de existir un error de derecho que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de uno de los contratantes —en este caso particular del comprador—, podrá pedirse la nulidad del contrato de compraventa al probar que éste se celebró en el falso supuesto que le dio origen, y no por otra causa.

Error sobre la persona. Luis hace una donación a Óscar, en la creencia de que éste salvó la vida a su hijo, pero resulta que no fue Óscar, sino Enrique. En este caso, estamos también en presencia de un error que produce la nulidad relativa del acto.

Si el acto se celebra existiendo un error de la especie y diferencias específicas mencionadas, estará afectado de nulidad relativa; a dicha conclusión llegamos por lo establecido en los artículos 1812, 1813, 2228, 2230, 2233, 2236. Al tratarse de una nulidad relativa, no se impide que el acto surta provisionalmente sus efectos, los cuales desaparecerán de manera retroactiva cuando el juez pronuncie la sentencia de nulidad. Es prescriptible, es confirmable y sólo puede invocarse por el que ha sufrido ese vicio del consentimiento (arts. 2227 y 2230).

Si se pide la nulidad relativa del acto, las consecuencias serán las que señalan los siguientes preceptos:

> ***Artículo 2239.*** La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.
>
> ***Artículo 2240.*** Si el acto fuere bilateral y las obligaciones correlativas consisten ambas en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos, no se hará la restitución respectiva de intereses o de frutos sino desde el día de la demanda de nulidad. Los intereses y los frutos percibidos hasta esa época se compensan entre sí.
>
> ***Artículo 2241.*** Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte.

Respecto a los terceros, se aplica el artículo 2242:

> Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

La persona que ha sufrido un error de hecho o de derecho, *puede invocar la nulidad* en los casos en que se presente ese vicio, de conformidad con el artículo 2230.

La *confirmación de dicha nulidad* la encontramos en el artículo 2233: "Cuando el contrato es nulo por[...] error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación."

Ya hemos dicho que un acto nulo puede confirmarse[24] por ser ésta una de las características de la nulidad relativa, según el artículo 2227, en relación con el 2226; pero ¿cuándo se presenta, entonces, la confirmación de un acto afectado de nulidad relativa? El artículo 2234 dice: "El cumplimiento voluntario por medio de pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad." De ello se infiere que también puede haber una confirmación expresa.

La consecuencia de la confirmación es la extinción de la acción de nulidad, sólo que dicha confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, claro está, sin que ese efecto retroactivo pueda perjudicar los derechos de tercero (art. 2235).

Todo esto quiere decir que cuando se confirma un acto afectado de nulidad relativa, ese acto se convierte en válido, pero no a partir del momento de la confirmación, sino desde el momento en que se celebró.

La acción de nulidad por causa de error prescribe en los mismos términos que las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende.

Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días, contados desde que el error fue conocido (art. 2236 en relación con el art. 638).

Error de cálculo o de aritmética. Este error surge cuando una persona sufre un error sobre la cantidad. Por ejemplo, si se compran diez toneladas de café y, por una equivocación, se entregan nueve; o se vende una cosa en cien pesos y se pagan ciento cincuenta, también por equivocación.

El artículo 1814 es muy claro al determinar las consecuencias de esta clase de error: "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique."

Error indiferente. Este error, como su nombre lo indica, no atañe al acto en sí; es decir, no obstante que las partes están en un error, éste es completamente irrelevante respecto al acto celebrado, ya que no tiene ninguna relación con el mismo. Por ejemplo: Juan celebra una compraventa con José, éste cree que Juan tiene padres, pero resulta que es huérfano. Enrique da en arrendamiento una casa de su propiedad a Luis, Enrique cree que Luis está casado y no es así, ya que Luis es soltero.

Si se presenta un error indiferente, en nada afecta al acto celebrado. Esto se refiere a que no tiene ninguna consecuencia para el mismo, lo cual es completamente lógico, ya que es ajeno al acto en cuestión.

Dolo

La definición legal de *dolo* se encuentra en el artículo 1815: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera [*sic*] sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes [...]"

[24] *Cfr.*: consecuencias o efectos de los vicios del consentimiento.

El dolo puede provenir de una de las partes o de un tercero, según lo expresa el artículo 1816.

El dolo, tanto el de una de las partes, como el que proviene de un tercero con conocimiento de aquélla, produce la nulidad relativa del acto, de conformidad con los artículos 1812, 1816, 1822, 2228 y 2230. Si se declara la nulidad, tiene aplicación todo lo que dijimos con respecto a las consecuencias y efectos del error que vicia la voluntad, al cual nos remitimos.

La nulidad originada por el dolo puede ser invocada sólo por la persona que sufrió ese vicio del consentimiento, según lo expresa el artículo 2230.

Como se expresó antes al comentar el error de gravedad media,[25] el cumplimiento por pago, novación o por cualquier otro modo ratifica tácitamente y extingue la acción de nulidad; la confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero sin que ese efecto retroactivo pueda perjudicar los derechos de terceros de buena fe. Sólo se agrega que, si se ratifica el contrato en el cual se presentó el dolo, la persona que hizo la confirmación no puede, en lo sucesivo, reclamar la nulidad por ese vicio (arts. 2234, 2235 y 1823).

Cuando ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse, mutuamente, la indemnización correspondiente (art. 1817). Lo que asienta el artículo es que nadie debe ejercitar una acción para invocar su dolo, deshonestidad, descaro, desvergüenza o torpeza: "*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*."[26]

Dicho principio fue tomado en cuenta por el legislador, por lo que se negó toda acción a las partes para pedir la nulidad o reclamar alguna indemnización.

Dolo bueno. Se presenta cuando las partes contratantes hacen algunas consideraciones sobre los provechos o perjuicios que pueden resultar de la celebración o no del contrato, y que no constituyen, realmente, un engaño (art. 1821). Por ejemplo, una persona desea tomar una casa-habitación en arrendamiento; entonces un posible arrendador, conociendo esa circunstancia, se dirige a dicha persona, le ofrece una casa y lo invita a celebrar el contrato respectivo, pregonándole las excelencias y ventajas que le proporcionará la finca en cuestión, diciéndole, entre otras cosas, que hay buenos vecinos, que es muy fresca en verano, que la renta es baja, etc.; más aún, que de no celebrar tan favorable contrato no va a conseguir otros inmuebles en condiciones tan óptimas, etc. Con todo lo que se ha expuesto, la persona del ejemplo queda tan convencida que se decide a celebrar el contrato de arrendamiento. En este caso, el arrendatario no puede pedir la nulidad, porque no hubo intención de engañarlo.

Se supone que esta clase de *dolo* lo emplean generalmente los comerciantes y sus publicistas en las ventas que celebran, debido a que al vender un producto, muchas veces se ponderan sus cualidades. Por ejemplo, si alguien quiere comprar un par de zapatos, el comerciante aduce que son muy finos, que la piel es de buena calidad, que es durable, etc., o que no consiguen en otra parte un calzado tan fino, cómodo y barato. Es probable que esos argumentos sean tomados en cuenta por el posible comprador y lo lleven a celebrar la compraventa. En esos casos no hay intención de engañar y no procede la acción de nulidad.

---

[25] *Cfr*.: definición legal de dolo, en este apartado.

[26] "Nadie que alegue su propia torpeza debe ser oído" (traducción del autor).

Ilicitud de la renuncia para lo futuro, de la nulidad que resulte del dolo. No es lícito renunciar para lo futuro a la nulidad que resulte del dolo (art. 1822).

Se considera que, de permitirse hacer por adelantado la renuncia a la acción de nulidad, la parte afectada quedaría sin ninguna posibilidad de remediar las consecuencias del acto en el que hubo dolo de su contraparte o de un tercero con conocimiento de aquélla, es decir, cuando se celebra un acto y una de las partes procede con dolo y la parte que lo sufre no se da cuenta del mismo —ya que si lo advirtiera no lo habría celebrado— es entonces que se parte del supuesto de que si en esas condiciones se permitiera renunciar para lo futuro a la acción de nulidad, se estaría quitando prácticamente toda oportunidad a la parte afectada por el dolo, de remediar las consecuencias que produzca el mismo; de ahí que el legislador declare, con toda justicia, que no es lícito renunciar para lo futuro a la acción de nulidad producida por dolo.

Mala fe

El artículo 1815, en su parte final, señala lo que se entiende por *dolo*: "[...]y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". El dolo es artificio, la artimaña o sugestión, para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes,[27] mientras que la *mala fe* supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquél, sino al contrario, lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contraparte. Por ejemplo: José dice a Juan que le compra su automóvil modelo 89, en X precio, y Juan, en lugar de advertirle que su automóvil no es modelo de ese año, sino del 87, le dice que se lo vende.

La mala fe sólo puede provenir de una de las partes contratantes; no es como el dolo, el que puede provenir de un tercero (art. 1816).

En relación a las *diferencias con respecto al dolo*, éste es activo, porque se supone la realización de ciertos actos para inducir a error a uno de los contratantes, o para mantenerlo en él; en cambio, la mala fe es pasiva, debido a que mientras una de las partes contratantes se encuentra ya en el error, la otra se abstiene de advertírselo.

El dolo puede provenir de una de las partes o también de un tercero, sabiéndolo aquélla; en cambio, la mala fe sólo puede provenir de una de las partes contratantes.

Las *consecuencias o efectos* que produce la mala fe es la nulidad relativa del acto, con todas las consecuencias que se señalan para esta clase de ineficacia: produce sus efectos de forma provisional, los que serán destruidos cuando el juez pronuncie la sentencia declarando la nulidad correspondiente; es confirmable, es prescriptible y sólo puede invocarse por el perjudicado (arts. 1816, 2228 y 2227, en relación con el 2226). Asimismo, si se declara la nulidad del acto en el que hubo mala fe de una de las partes, se aplica lo establecido en los artículos 2239 a 2242, que fueron transcritos al estudiar el error.

[27] *Cfr*.: definición legal de dolo, en este apartado.

Respecto a la *confirmación y consecuencias de la mala fe*, tiene aplicación lo dispuesto en los artículos 2234 y 2235, comentados anteriormente.

Violencia

El artículo 1819 prescribe: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

A manera de ejemplo: Juan le dice a José que le venda su automóvil en determinado precio, de lo contrario lo mutilará; José, en vista de semejante amenaza, se lo vende; o bien, Enrique pone una pistola en el pecho a Luis, y le exige que le done una cosa de su propiedad, y Luis, en virtud de sentirse en inminente peligro, se la dona.

Es lógico pensar que en esos casos el consentimiento está viciado, debido a que tiene su origen por medio de la violencia.

Existen *clases de violencia*, la cual puede ser física o moral; una y otra producen las mismas consecuencias; un ejemplo de violencia física: si no me vendes determinado objeto, te golpeo; violencia moral: si no me donas tal objeto voy a revelar determinados datos que atañen a tu vida privada. En la mayoría de los casos, para que no se revelen esos datos, suele celebrarse el acto que desea el que ejerce la violencia.

En el artículo 1819 se comprenden ambas clases de violencia.

Recuérdese que la violencia puede ejercerse tanto contra un contratante como contra una tercera persona (cónyuge, ascendiente, descendiente o parientes colaterales dentro del segundo grado de uno de los contratantes).

Consideramos que esa enumeración no es limitativa, sino enunciativa, porque en algunas ocasiones se podrá ejercer violencia contra una persona de las no enumeradas en el artículo 1819, y ser suficiente para viciar el consentimiento: por ejemplo violencia contra la novia, el tío, el primo hermano o el amigo íntimo de uno de los contratantes.

La violencia puede ejercerla tanto uno de los contratantes como un tercero interesado o no en el acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 1818.

Consecuencias o efectos del acto celebrado con violencia. Cuando un acto se celebra con motivo de la violencia ejercida, ya sea por el otro contratante o por un tercero, interesado o no en el contrato, el acto estará afectado de nulidad relativa.

Por ello deben aplicarse los artículos 1812, 1818, 2228 y 2230. Las características de la nulidad relativa están determinadas en el artículo 2227, en relación con los artículos 2226 y 2230: no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los que serán anulados cuando se pronuncie la sentencia decretando la nulidad; es confirmable, es prescriptible y sólo puede invocarse por la parte que sufrió el vicio.

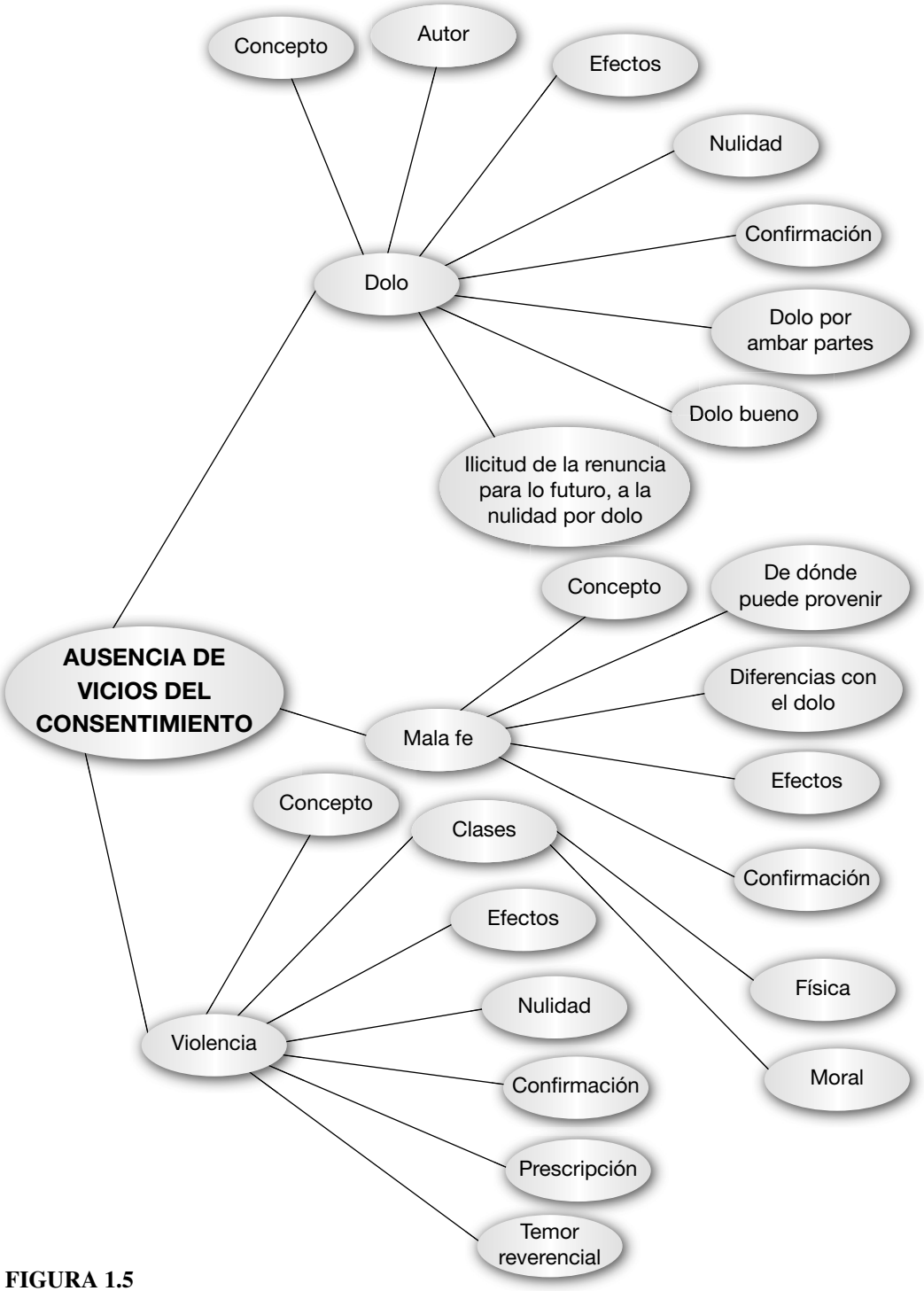


FIGURA 1.5
Dolo, violencia y mala fe como elementos ausentes en el consentimiento.

Las consecuencias, en el caso de que se decrete la nulidad del acto, son las señaladas en los artículos 2239 a 2242.

La nulidad producida por la violencia sólo puede ser invocada por el que sufrió ese vicio del consentimiento, como lo estatuye el artículo 2230.

Respecto a la *confirmación y consecuencias* producida por la mala fe, se aplica lo que expusimos con respecto a la *confirmación y consecuencias de la nulidad en el error que vicia la voluntad y en el dolo*; y es necesario remitirse a los artículos 1823, 2234 y 2235 relativos a la confirmación de los actos afectados de nulidad relativa.

Existe otro tipo de violencia llamado *temor reverencial*, en el que no existe intimidación ni violencia; sucede cuando una persona celebra con otra un contrato por temor a desagradarla, en virtud de que le debe sumisión o respeto; como se verá oportunamente en el ejemplo, sin embargo, ello no es suficiente para viciar el consentimiento. Así lo indica el artículo 1820: "El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento."

Opinamos que el legislador estableció una disposición de esa naturaleza considerando que, si una persona celebra un acto por puro temor reverencial, es porque no tiene carácter y la ley no la debe proteger. Un ejemplo de un contrato celebrado por temor reverencial sería el del profesor que dice a su discípulo que le venda determinado objeto, y éste, por no desagradarlo, se lo vende.

Ilicitud de la renuncia para lo futuro, de la nulidad que resulte de la violencia. No es lícito, declara el artículo 1822, la renuncia para lo futuro, a la nulidad que resulte de la violencia. Cuando comentamos este aspecto en lo tocante al dolo,[28] se señaló que semejante renuncia dejaría sin oportunidad al afectado de reparar las consecuencias que resultaren de un acto viciado por esa causa. En este sentido, en el caso de la violencia la renuncia es más grave, porque si para efectos de celebrar un contrato, por ejemplo, de compraventa, ya se ejerció la violencia para obtener dicha renuncia que vendría a ser una de sus cláusulas accidentales, el ejercicio de la violencia se da, podríamos decir, casi por inercia, como consecuencia implícita y forzosa, la cual es lo que la reviste de gravedad, porque deja al afectado sin la menor posibilidad, para lo futuro, de enmendar las consecuencias producidas por el acto que está viciado en su origen. En este caso el legislador tomó en cuenta estas razones al redactar el artículo 1822, varias veces citado.

En el numeral 2237 se señala el plazo en que prescribe la acción por causa de violencia: "La acción para pedir la nulidad de un contrato, celebrado por violencia prescribe a los seis meses, contados desde que cese ese vicio del consentimiento."

Es muy acertado lo que el legislador ha establecido respecto al momento en que deberá comenzar a contarse el plazo de la prescripción, puesto que si se comenzara a contar dicho plazo desde la celebración del contrato, la parte que hubiere ejercido violencia prolongaría ésta hasta que transcurriera el plazo; de

[28] *Cfr.*: ilicitud de la renuncia, para lo futuro, de la nulidad que resulte del dolo, en este apartado.

ahí que el legislador, con toda propiedad, señale que el mismo se comience a contar a partir de que cese el vicio de referencia.

LESIÓN

Concepto

El Código Civil preceptúa en su artículo 17 lo siguiente:

> Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato[29] o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año.

Al investigar en la extensa bibliografía en torno a la lesión, encontramos una crítica muy atinada sobre este artículo,[30] la cual transcribimos en forma parafrástica:

1. Está fuera de lugar, es decir, no está en el título o capítulo adecuado del Código Civil.
2. No indica a partir de qué momento comienza a contar el plazo de un año que establece para pedir la nulidad o reducción de su obligación.
3. No incluye el estado de necesidad, que suele ser una de las causas que origina la desproporción entre las prestaciones.

Diversas teorías respecto a la lesión

La lesión como vicio subjetivo. Para los partidarios de esta teoría, así como en algunos países anglosajones, la lesión se presenta sólo cuando uno de los contratantes abusa de la ignorancia, inexperiencia o miseria del otro, sin que sea necesaria la existencia de una desproporción entre las prestaciones. El vicio es subjetivo porque se considera que radica en uno de los sujetos, no en las prestaciones, es decir, en el objeto de la obligación.

La lesión como vicio objetivo. Quienes consideran que la lesión es sólo un vicio objetivo, admiten que ésta se produce cuando existe una desproporción evidente, inaudita o un lucro excesivo, como dice la legislación, sin que dicha desproporción se produzca con motivo de la ignorancia, inexperiencia o miseria de uno de los contratantes (derecho romano, Código de Napoleón, Código Civil de 1870 y 1884).

---

[29] Actualmente el artículo 17 del Código Civil establece la nulidad cuando se presenta la lesión en el contrato, según decreto del 12 de diciembre de 1983, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 del mismo mes y año, en vigor el 1 de octubre de 1984.

[30] Ernesto Gutiérrez y González, *Derecho de las obligaciones*, José Ma. Cajica Jr., Puebla, p. 272.

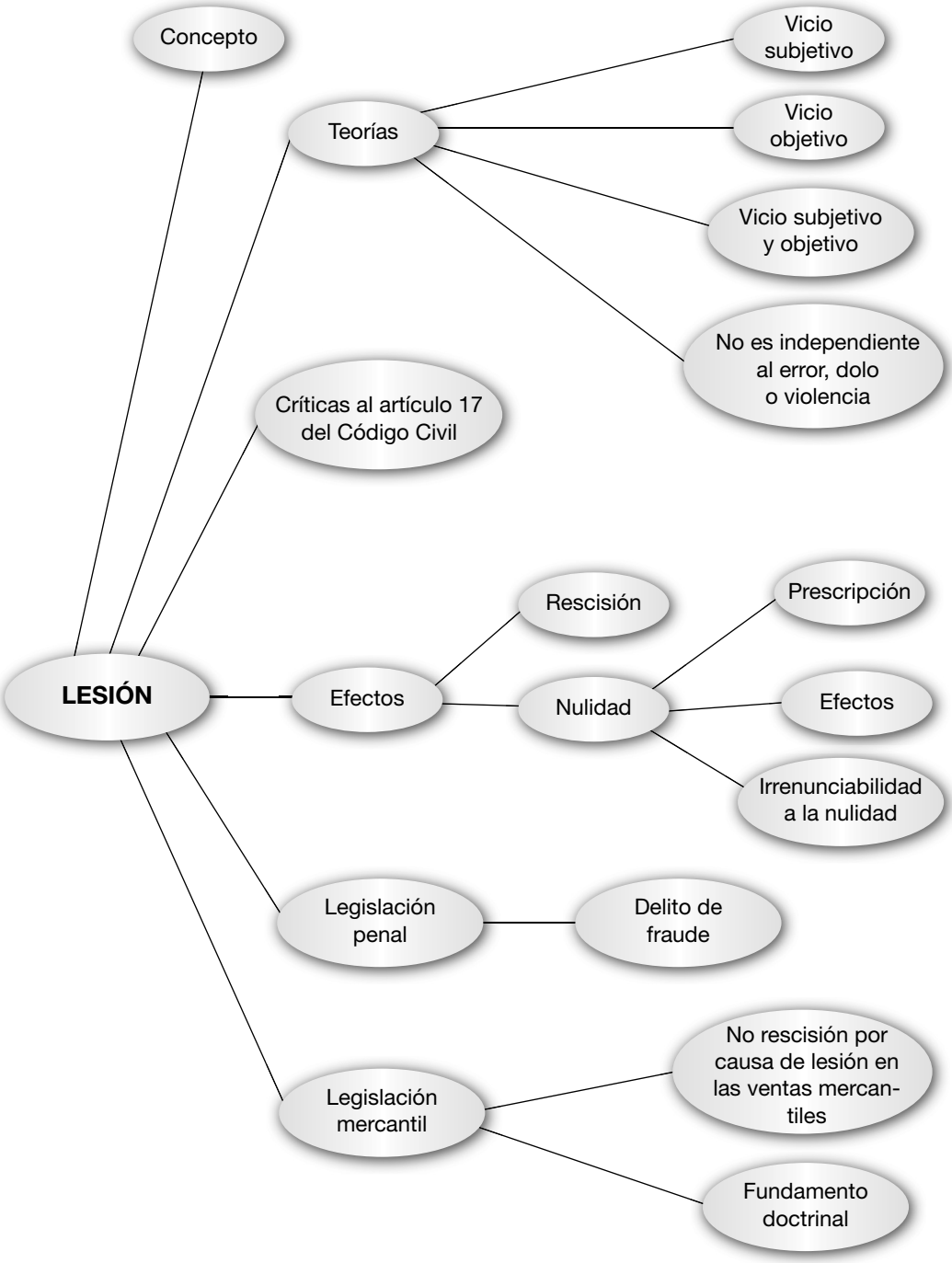


FIGURA 1.6
Elementos generales de la lesión.

La lesión como vicio subjetivo y objetivo a la vez. Ésta es la teoría que acepta el Código Civil en su artículo 17, considera que se presenta la lesión en aquellos casos en que existe una desproporción entre las prestaciones, debido a que uno de los contratantes se ha aprovechado de la ignorancia, de la inexperiencia o de la miseria de su contraparte (código alemán, código suizo de las obligaciones y Código Civil para el Distrito Federal de 1928).

La lesión no debe considerarse como un vicio independiente del error, el dolo o la violencia. Los seguidores de esta teoría consideran que la lesión no es un vicio independiente del consentimiento; que basta el reconocimiento de dichos vicios para que el perjudicado quede protegido, sin necesidad de crear una acción por causa de la lesión (Códigos de Argentina, Brasil y Portugal).

El distinguido civilista Rafael Rojina Villegas,[31] refuta la tesis que antecede formulando las siguientes objeciones:

> 1a. No es exacto que en la lesión se tome en cuenta cierto vicio de la voluntad, puede existir éste, pero si no existe el perjuicio, es decir, la desproporción notoria en las prestaciones, el contrato no se nulifica. En cambio, en los vicios del consentimiento el contrato se nulifica por la existencia del simple vicio, aunque no haya desproporción notoria en las prestaciones. Supongamos que por la violencia física, o por la moral, se logra que una parte celebre determinado contrato que no le perjudica; adquiere en su justo precio una cosa, pero la adquiere por esa violencia física, el contrato se nulifica aunque no haya resentido perjuicio alguno, al haber adquirido la cosa en su justo precio, e inclusive cuando se haya beneficiado adquiriendo una cosa en un precio menor del comercial.
>
> Lo mismo podríamos decir para el error. Si el contratante tuvo un error determinante de su voluntad que lo indujo a contratar, aunque en realidad no se haya perjudicado por el contrato, no necesita demostrar el perjuicio, y bastaría con que probara el error para que prosperase su acción de nulidad; en cambio, en la lesión la situación es completamente distinta. Si se la considera como un simple vicio, conforme lo propone la tesis que analizamos, bastará con demostrar el estado de miseria, de ignorancia o de inexperiencia que provocó el contrato, para que aun cuando las prestaciones no sean desproporcionadas, aunque haya equivalencia, se conceda la nulidad del mismo, y esto ninguna legislación lo ha establecido.
>
> Las legislaciones que nos dicen que la lesión es un vicio subjetivo, pero de naturaleza distinta de la de los vicios del consentimiento, siempre suponen que hay una desproporción, un perjuicio, pero no requieren, como en el derecho francés y en nuestro código de 84; aunque sí exigen por lo menos la causa subjetiva y el perjuicio, o sea la situación objetiva de desproporción en las prestaciones.
>
> En esta última tesis se llegaría a la conclusión de que, además del error, del dolo y de la violencia, los contratos podrían nulificarse cuando el ignorante, el inexperto o el que se encuentra en un estado de miseria, celebraran un contrato, a pesar de que no resintieran perjuicios, a pesar de que hicieran una operación comercialmente conveniente, y esto ningún código lo ha establecido.

[31] Rafael Rojina Villegas, *Teoría general de las obligaciones o derechos de crédito,* t. I, Antigua Librería Robredo, pp. 586-588.

Queda, por consiguiente, en esta forma demostrada la falsedad de la tesis, o por lo menos su insuficiencia, así como en el Código de Portugal y en el de Brasil se considera que basta con el error, el dolo y la violencia para nulificar los contratos, en todos aquellos casos en que otras doctrinas recurran a la lesión.

2a. Una segunda objeción se presentaría analizando la causa subjetiva, independientemente del perjuicio o desproporción en las prestaciones. En la causa, advierte Demontés en su *Monografía sobre la lesión*, comentando al Código Alemán, y también lo reconoce Saleilles, que no debe confundirse la explotación debido a la miseria, la ignorancia o la inexperiencia, con el simple vicio de la voluntad en que, sin existir la idea premeditada de explotar a alguien, un contratante resulta beneficiado por el error en que el otro ha incurrido. En el caso del error fortuito no hay idea de explotar; simplemente un contratante resultó beneficiado, quizás ignorando que el otro sufrió un error. En el caso de la lesión es indispensable el requisito de proponerse explotar y lograr un lucro desproporcionado, de manera que ya hay un elemento más: la intervención activa del sujeto, para provocar la lesión, para explotar.

Se distingue este caso del dolo y de la violencia, en que en éstos no es necesario explotar, aunque sí ejecutar ciertos actos que tiendan a provocar el vicio de la voluntad. En el dolo deben realizarse maquinaciones o artificios para inducir a error, pero no es necesario inducir a error para explotar; puede haber dolo si por maquinaciones o artificios se vende una cosa en su precio comercial, o si se celebra un contrato sin sacar provecho indebido. Este contrato se podrá nulificar por dolo. En la violencia también un contratante ejecuta determinados actos para obligar al otro a celebrar un contrato, aunque no se proponga explotarlo. En cambio, en la lesión, si no hay la idea de explotación, aunque se ejecuten determinados actos que provocaron al otro contratante para celebrar el contrato, éste no se rescindirá por lesión. Por eso el que intenta la lesión debe demostrar, como primer elemento, el deseo de su contrario para explotarlo obteniendo un lucro desproporcionado y sufriendo a su vez el que intenta la acción un perjuicio.

Efectos o consecuencias del acto celebrado cuando existe lesión

Si reconocemos que el acto está afectado de nulidad relativa, de acuerdo con el artículo 2230, dicha acción compete a la parte que ha salido perjudicada por la lesión.

El plazo para intentar la acción es de un año y, aunque la ley no lo dice, consideramos que dicho plazo debe comenzarse a contar desde el momento de la celebración del acto.

Los efectos si se decreta la nulidad por lesión, se aplican los mismos que por error, por lo que remitimos a las *Consecuencias o efectos del error que vicia la voluntad*.

Irrenunciabilidad al derecho de hacer valer la nulidad. Estamos de acuerdo con los civilistas en que no se puede renunciar al derecho de hacer valer la nulidad en el caso de la lesión, apoyándose para ello, en lo dispuesto en el artículo 6o.: "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no

afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique los derechos de tercero."

La lesión en la legislación penal

Se tipifica el delito de fraude cuando, valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, se obtienen de ésta ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado (frac. VII del art. 387 del Código Penal para el Distrito Federal).

La lesión en la legislación mercantil

En el Código de Comercio se establece (art. 385) que las ventas mercantiles no podrán rescindirse por causa de lesión; pero que al perjudicado, además de la acción criminal que le competa, le asistirá la de daños y perjuicios contra la parte que hubiese procedido con fraude o malicia en el contrato o en el cumplimiento del mismo.

En la legislación mercantil no se reconoce a la lesión como causa de rescisión en las ventas, en virtud de considerar que los comerciantes no son inexpertos, ignorantes, ni menos aún, se encuentran en extrema miseria.

CAPACIDAD

La *capacidad* es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Existen dos clases de capacidad: *de goce* y *de ejercicio*.[32] La primera, o sea, la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el hecho de ser persona, pues el artículo 22 estatuye:

> La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.

La capacidad de goce no siempre se ha reconocido a los individuos, debido a que han existido instituciones que la restringían de manera notable; piénsese por

[32] El artículo 30 bis del Código Civil de Nuevo León expresa: "La capacidad jurídica es de goce o de ejercicio.

Capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

Capacidad de ejercicio es la aptitud para ejercitar derechos y cumplir obligaciones por sí mismo, la tienen los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales, y los menores emancipados en los casos declarados expresamente."

ejemplo, en la esclavitud y la muerte civil, que suprimían casi en su totalidad la capacidad. El esclavo era considerado más bien como cosa que como persona; sin embargo, se le concedía una capacidad muy limitada a fin de poder realizar los actos más indispensables para subsistir; lo mismo sucedía para el que se le había impuesto la muerte civil por haber abrazado cierto estado religioso o por haber cometido determinados delitos. Los bienes de la persona a quien se le imponía la muerte civil, se repartían conforme a su testamento o conforme a las disposiciones de la ley. Si estaba casado, su cónyuge quedaba viudo y podía contraer nupcias de nuevo; más, al muerto civil se le concedía, por supuesto, una capacidad limitada que le permitiera celebrar los actos más indispensables para poder sobrevivir.

En México está prohibida la esclavitud por el artículo 2o. de la Constitución Federal y no se reconoce la muerte civil.

La capacidad de goce se adquiere por el nacimiento, pero ¿cuándo se reputa nacida una persona? Existen tres sistemas para conceder la capacidad de goce: uno de ellos indica que ésta se adquiere desde el momento mismo en que el individuo es concebido. Otro la concede desde el momento en que el feto se desprende del seno materno y, por último, conforme a un tercero, no basta que el feto se desprenda del seno materno, sino que es necesario que se presenten otras circunstancias. De estos sistemas, la legislación civil admite el último, ya que preceptúa en su artículo 337: "Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que, desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil[...]"

Éstas son justamente las otras circunstancias que deben darse, de acuerdo con el tercer sistema de los que mencionamos.

La capacidad de ejercicio es la posibilidad de la persona para actuar, ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y cumplirlos por sí misma, sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales.

La mayoría de edad se alcanza a los 18 años, el mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes, como se ha establecido desde el Código Civil de 1870 (art. 695). En la actualidad los artículos 24 y 647 del Código Civil legislan sobre este asunto.

Reglas sobre capacidad en materia contractual

El Código Civil declara que son hábiles para contratar las personas no exceptuadas por la ley (art. 1798). Se consideran exceptuadas por la ley las que se encuentran en alguna de las hipótesis previstas en el artículo 450.

El mismo código expresa, en su artículo 1799: "La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común."

Es lógico que así sea, puesto que la nulidad en estos casos está regulada para proteger a los incapaces y no a los capaces. Pongamos un ejemplo: Juan, que es

menor de edad y, por tanto, incapaz, celebra una compraventa con José, que es capaz. José no deberá pedir la nulidad alegando que su contraparte es incapaz.

En este caso el único que puede invocarla es Juan, o su legítimo representante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1799 ya transcrito, y el artículo 637.

Casos de incapacidad de goce en la legislación

Los tratadistas señalan como casos de incapacidad de goce, los siguientes:

1. La de los extranjeros, ya que se les prohíbe adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas (fracc. I del art. 27 constitucional).
2. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar exclusivamente los bienes indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria (fracc. II del art. 27 de la Constitución Federal).

   También en el artículo 130 se establecen algunas incapacidades para las agrupaciones o corporaciones religiosas y ministros de los cultos (ver fracción II *in fine*, del artículo 27, y el inciso *e* del artículo 130 de la Constitución Política).
3. La relativa a las instituciones de beneficencia (pública o privada) que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, porque no pueden adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto (fracc. III del art. 27 de la Carta Magna).
4. La que se refiere a las sociedades mercantiles por acciones, ya que sólo podrán ser propietarias de terrenos rústicos únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

   En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV del numeral 27 de la Constitución Federal (frac. IV del art. 27 de la Ley Fundamental).[33]
5. La que se establece para los bancos que hayan sido debidamente autorizados conforme a leyes de instituciones de crédito, debido a que no deben tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los

[33] Las incapacidades impuestas a las asociaciones religiosas denominadas iglesias, a las agrupaciones o corporaciones religiosas, a los ministros de cultos y a las sociedades comerciales por acciones, se eliminaron, en parte, en razón de las reformas que sufrieron los artículos 27 y 130 de la Constitución Federal, según decretos publicados en el *Diario Oficial de la Federación* de enero 6 y 28 de 1992, en vigor al día siguiente de su publicación, respectivamente. (Véase la nueva redacción de los artículos 27 y 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.)

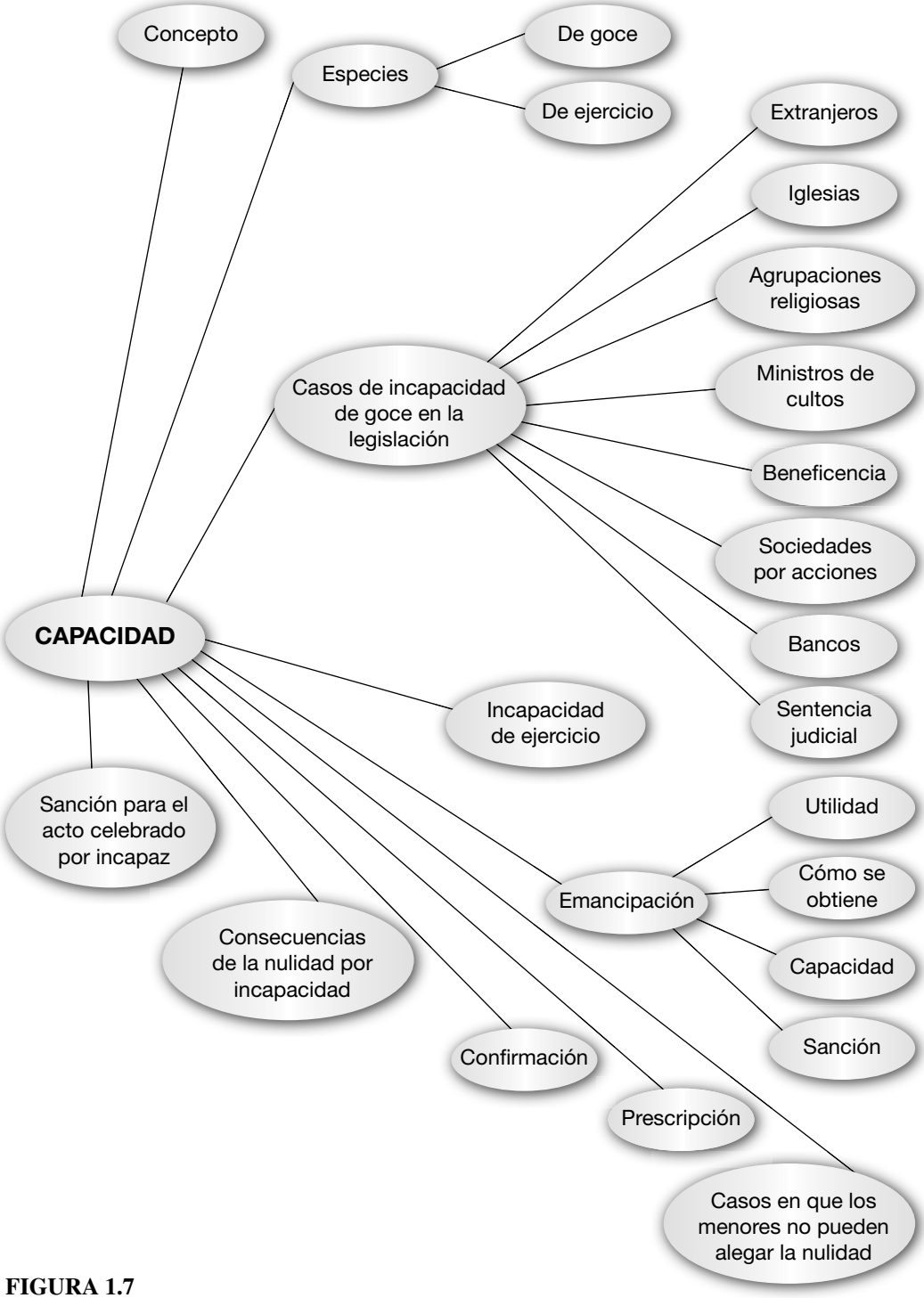


FIGURA 1.7
Generalidades de la capacidad.

enteramente necesarios para su objeto directo (frac. V del art. 27 de la Constitución Federal).

6. Incapacidad de goce en virtud de sentencia judicial civil o penal (véase art. 283, fr. V y frac. III del art. 1680).

Incapacidad de ejercicio

Se considera que son incapaces, es decir, que no tienen capacidad de ejercicio:

a) Los menores de edad (frac. I del art. 450).

b) Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos, y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes, siempre que debido a la limitación, o a la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse u obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio (frac. II del art. 450).

El Código Civil, en su artículo 450, expresa que tienen incapacidad natural y legal; luego enumera los casos que hemos transcrito, pero no distingue una de la otra. Consideramos que tienen *incapacidad natural* los menores y los perturbados de sus facultades mentales; y que los demás —adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes, en los supuestos previstos en la frac. II del art. 450, antes transcrita— tienen *incapacidad legal*.

Como excepciones al artículo 450, se encuentran las establecidas en los artículos 1306 y 1307, en relación con el artículo 1308.[34]

Emancipación

La *emancipación* es una institución del Derecho Civil, en virtud de la cual el menor de edad sale de la patria potestad o tutela a la que se encuentra sujeto y

[34] ***Artículo 1306.*** Están incapacitados para testar: I. Los menores que no han cumplido los dieciséis años de edad, ya sean hombres o mujeres. II. Los que habitual o accidentalmente no disfrutan de su cabal juicio.

Artículo 1307. Es válido el testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez, con tal de que al efecto se observen las prescripciones siguientes.

Artículo 1308. Siempre que un demente pretenda hacer un testamento en un intervalo de lucidez, el tutor y, en defecto de éste, la familia de aquél, presentará por escrito una solicitud al juez que corresponda. El juez nombrará dos médicos, de preferencia especialistas en la materia, para que examinen al enfermo y dictaminen acerca de su estado mental. El juez tiene obligación de asistir al examen del enfermo, y podrá hacerle cuantas preguntas estime convenientes, a fin de cerciorarse de su capacidad para testar.

adquiere una semicapacidad; la emancipación concede capacidad, pero con las restricciones que señala el artículo 643.[35]

La utilidad que presta la emancipación es más bien práctica, debido a que, como lo acabamos de decir, concede una capacidad de ejercicio restringida, porque al no reconocerse esta institución, la persona seguirá siendo incapaz.

Clases de emancipación

En la actualidad se reconoce la emancipación tácita o legal (art. 641).[36] La expresa o dativa, que se encontraba reconocida en el artículo 642, desapareció en virtud de que fue derogada por el decreto del 29 de diciembre de 1969, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de enero de 1970, y que comenzó a surtir sus efectos el 31 del mismo mes y año.

La emancipación tácita o legal es la que se obtiene en virtud del matrimonio. El artículo 641, reformado, dice: "El matrimonio del menor de dieciocho años produce de derecho la emancipación. Aunque el matrimonio se disuelva, el cónyuge emancipado no recaerá en la patria potestad."

Se justifica esta disposición, porque uno de los efectos de la emancipación es que la persona salga de la patria potestad o de la tutela a la que se encontraba sometido; dichos efectos se juzgan necesarios cuando los menores contraen matrimonio por considerar que, hasta cierto punto, es contradictorio que la persona esté casada y siga sujeta al mismo tiempo a la patria potestad o tutela, puesto que el matrimonio exige independencia absoluta, la cual no se lograría si la persona casada se encontrara sujeta a otro.

De ahí que el legislador declare que el matrimonio de un menor de dieciocho años produce la emancipación.

Capacidad del emancipado

El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero necesita, cuando es menor de edad, según el reformado artículo 643: "I. De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces; II. De un tutor para los negocios judiciales."

Efectos

En virtud de la emancipación, se extingue la patria potestad (art. 443, frac. II) y, aunque el matrimonio se disuelva, el cónyuge emancipado, que sea menor,

[35] Véase la capacidad del emancipado y sus efectos en este apartado.

[36] Se considera como emancipado al menor que, estando sujeto a patria potestad, tiene la administración de sus bienes, por voluntad del padre o por disposición de la ley (art. 435).

no volverá a recaer en la patria potestad (art. 641, *in fine*). La emancipación es también una causa de extinción de la tutela (art. 606, frac. I).

Cualquier acto celebrado por un emancipado en contravención a lo establecido en el artículo 643, ya comentado,[37] estará afectado de nulidad (art. 636). Dicha nulidad es relativa, de conformidad con los artículos 636 y 2228.

Sanción para el acto celebrado por un incapaz

Al igual que los actos celebrados por los emancipados, en contravención a las restricciones del artículo 643, los que celebren los incapaces están afectados de nulidad relativa (arts. 635 y 2228).

Personas que pueden invocar la nulidad del acto celebrado por un incapaz

La nulidad puede ser alegada, ya como acción, ya como excepción, por el mismo incapacitado o por sus legítimos representantes, pero no por las personas con quienes el incapaz contrató, ni por las personas que hubieren otorgado fianza al constituirse la obligación, ni por los mancomunados en ellas (art. 637). Por su parte, el artículo 2230 expresa: "La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el *incapaz*." Por último, el artículo 1799 preceptúa: "La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común."[38]

Consecuencias que se producen si se declara la nulidad del acto celebrado por el incapaz

Si se decreta la nulidad del acto por la incapacidad de una de las partes, tiene aplicación lo establecido en los artículos 2239 a 2242.

Confirmación y consecuencias

Cuando el acto es nulo, debido a que fue celebrado por un incapaz, puede confirmarse cuando cese el motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación (art. 2233).

---

[37] *Cfr.*: capacidad del emancipado, en este apartado.

[38] *Cfr.*: regla sobre capacidad en materia contractual, en este apartado.

El cumplimiento voluntario por medio del pago, por novación o por cualquier otro modo, se considera ratificación tácita y extingue la acción de nulidad (art. 2234).

Por último, el artículo 2235 estatuye: "La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto retroactivo no perjudicará a los derechos de tercero."

Prescripción

La acción de nulidad de un acto celebrado por una persona incapaz puede intentarse en los plazos establecidos en el precepto 638 (art. 2236).

El mencionado numeral 638 dice: "La acción para pedir la nulidad prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende."

Casos en que los menores de edad no pueden alegar la nulidad

Los menores de edad no pueden alegar la nulidad de las obligaciones contraídas sobre materias propias de la profesión o arte en que sean peritos (art. 639, en relación con los arts. 635 y 636).

Consideramos que no se puede alegar la nulidad en esos casos, porque un perito es el que tiene conocimientos especializados sobre un arte, oficio o profesión y, por tanto, es del todo capaz, a pesar de ser menor de edad.

Tampoco pueden alegar la nulidad los menores, si han presentado certificados falsos del Registro Civil, para hacerse pasar como mayores, o han manifestado dolosamente que lo eran (art. 640).

Esto se debe a que el legislador tomó en cuenta el principio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (nadie que alegue su propia torpeza debe ser oído).

OBJETO, MOTIVO O FIN LÍCITO

Objeto lícito

En otro lugar[39] hemos dicho que el hecho o la abstención debe ser lícito (art. 1795, frac. III, en relación con la frac. II del art. 1827). El numeral 1830 define la licitud a través de su contrario, al estatuir: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres." De lo cual se infiere

[39] *Cfr.*: licitud del objeto, en el apartado "Objeto" ya analizado.

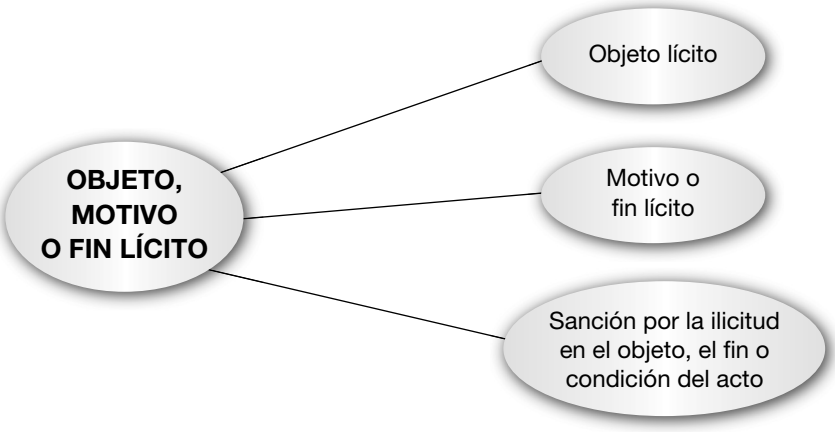


FIGURA 1.8
Objeto, motivo o fin lícito como elemento de validez del contrato.

que el hecho o la abstención, para ser lícitos, deben ser conformes a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Motivo o fin lícito

El motivo o fin del contrato también deben ser lícitos (art. 1795, frac. III, interpretado *contrario sensu*, en relación con el art. 1831). El último de los artículos mencionados dice: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

Sanción

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la ley (art. 2225).

El precepto 8o. declara: "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."

Para saber si un acto ilícito está afectado de nulidad absoluta o relativa, es necesario analizar si reúne las características que la ley señala para una u otra ineficacia; es decir, si la nulidad que afecta al acto puede ser invocada por todo interesado, es imprescriptible y es inconfirmable, estamos en presencia de un acto que se encuentra afectado de nulidad absoluta; si por el contrario, la nulidad sólo puede invocarla el perjudicado, es confirmable y prescriptible, o no reúne todas las características que la ley fija para la nulidad absoluta, es lógico pensar que estamos ante un acto afectado de nulidad relativa.

En los numerales 2226 y 2227 del Código Civil se señalan las características de ambas ineficacias.[40]

FORMAS NECESARIAS PARA LA EFICACIA DE UN NEGOCIO

El principio consensualista

Dejamos asentado[41] en el apartado sobre la forma como elemento de validez que en la legislación civil se admite el sistema mixto o ecléctico, es decir, el principio consensualista establecido en el artículo 1832 de que "en los contratos civiles, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas", se encuentra desvirtuado al final, del propio precepto al indicar "fuera de los casos expresamente designados por la ley", de lo que se infiere que el legislador civil reconoce el sistema mixto o ecléctico.

Habría que analizar en cada contrato si el legislador establece algo respecto a la manera de exteriorizar el consentimiento, para saber si se trata de un contrato formal, porque si no se indica nada al respecto, estamos en presencia de uno consensual. El mismo principio se reconoce en el artículo 1796 del mencionado ordenamiento legal, que dispone: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley[...]" Si al contrato no se le da forma establecida por la ley, éste se encuentra afectado de nulidad relativa, atento a lo dispuesto por los artículos 1795, 2228, 2229, 2231 y 2232, los cuales ya fueron comentados en su oportunidad.

Lo mismo sucede con los contratos mercantiles; los artículos 78 y 79 del Código de Comercio consagran también el principio mixto o ecléctico. Veamos.

> ***Artículo 78.*** En las convenciones mercantiles, cada uno se obliga de la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Del artículo que acabamos de transcribir se desprende la aceptación del sistema consensualista, pero dicho principio se encuentra aminorado en el artículo 79, al preceptuar:

---

[40] ***Artículo 2226.*** La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

Artículo 2227. La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

[41] Si bien es cierto que ya analizamos estas ideas, las traemos ahora a colación por tratarse de la relación tan estrecha que guardan las mismas con el tema que en este momento nos ocupa.

Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

I. Los contratos que con arreglo a este Código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia.

II. Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas no producirán obligación ni acción en juicio.

Noción de la forma, consentimiento expreso y tácito: el silencio

La forma es un medio al que debemos recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido.

Si al acto no se le otorga la forma prescrita por la ley, se encuentra afectado de nulidad relativa. El consentimiento, de conformidad con el artículo 1803, puede ser expreso o tácito; el primero se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología o por signos inequívocos; el segundo es cuando el consentimiento resulta de ciertos hechos o actos que lo presuponen o autorizan a presumirlo, excepto cuando la ley o la voluntad de las partes deba manifestarse expresamente. Ya tratamos con mayor amplitud lo relativo a la exteriorización del consentimiento.

Respecto al silencio, se establece que no produce efectos, fuera del caso relativo al contrato de mandato, consignado en el párrafo segundo del artículo 2547.

Contratos consensuales, formales y solemnes

Aunque en un apartado posterior se desarrollará con amplitud lo referente a la clasificación de los contratos, adelantaremos lo concerniente a los contratos consensuales, formales y solemnes.

El *contrato es consensual* cuando se deja en libertad a las partes para que manifiesten su consentimiento en la forma que deseen; es decir, las partes pueden recurrir a la palabra, a la escritura o a medios electrónicos, ópticos, o a cualquier otra tecnología, o a signos inequívocos, o bien, a ciertos hechos o actos que presuman o autoricen a presumir el consentimiento. La regla es que si no se impone ninguna formalidad expresa, el contrato es consensual.

El contrato es *formal* cuando se establece que el consentimiento debe manifestarse por algún medio, que puede ser la escritura, privada o pública, o como sucedía en el antiguo derecho romano, en pronunciar ciertas palabras o fórmulas; por eso se consideraban contratos formales tanto los *litteris* como los *verbis*, en este último caso la formalidad consistía en el pronunciamiento de ciertas palabras sacramentales.

Por último, cuando la forma es elevada a requisito de existencia, estamos en presencia de un *acto solemne*. El Código Civil (art. 2228) admite los *contratos*

solemnes cuando establece: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes[...]" de lo que se deduce que puede haber actos o contratos solemnes.

La distinción entre contratos formales y solemnes estriba en lo referente a la sanción. La falta de forma origina la nulidad relativa; la falta de solemnidad ocasiona la inexistencia.

Documento público y privado. Telegramas y radiogramas

El artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles proporciona un concepto de *documento público* en los términos siguientes:

> Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones. La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

Refiriéndose a esta cuestión, Borja Soriano expresa: "El documento público es el que está autorizado por el funcionario público, especialmente por un notario, que, por delegación del Estado, tiene fe pública, de manera que lo que asevera que ha pasado ante él debe creerse, a menos que de una manera evidente se demuestre lo contrario."[42]

El documento público hace prueba plena y es un título ejecutivo que trae aparejada ejecución, cuestiones éstas que se analizan con más detenimiento en las lecciones en que se aborda el tema de la prueba.

El *documento privado* es el que redactan los propios particulares para hacer constar la celebración de un acto o contrato y las condiciones a las que lo sujetaron las partes. A fin de que el estudioso pueda saber si un contrato es consensual o formal y, en este último caso, si debe constar en escritura pública o privada, a continuación se da una lista en el orden en que se encuentran regulados los contratos en el Código Civil y sus respectivos artículos.

- Promesa de contrato: formal. Debe constar por escrito, basta que el mismo sea privado (art. 2246).
- Compraventa: consensual, cuando recae sobre bienes muebles (art. 2316, interpretado *a contrario sensu*); formal, tratándose de enajenación de bienes inmuebles (arts. 2316, 2317, 2318, 2319, 2320 y 2321).
- Permuta, se aplican las mismas disposiciones que a la compraventa (art. 2331).
- Donación: verbal, cuando el valor de los bienes muebles no pase de doscientos pesos; si el valor del mueble excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, deben hacerse constar por escrito, pero si el bien mueble

[42] Manuel Borja Soriano, *Teoría general de las obligaciones,* Porrúa, México, t. I, p. 182.

excede de cinco mil pesos, la donación requerirá escritura pública; en cuanto a las donaciones de bienes raíces, se harán en la misma forma que para su venta exige la ley (arts. 2343, 2344 y 2345).

- Mutuo: consensual (art. 1832).
- Arrendamiento: formal. Debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad debe imputarse al arrendador (art. 2406).
- Comodato: consensual (art. 1832).
- Depósito: consensual (art. 1832).
- Mandato: verbal, cuando el interés del negocio no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse; cuando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se otorgó, y es formal debiendo otorgarse en escrito privado, firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las formas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse. Formal, en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes, cuando sea general, cuando el interés del negocio para que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse, o cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público (arts. 2551, 2552, 2554, 2555 y 2556). El mandato judicial será otorgado en escritura pública o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos. Si el juez no conoce al otorgante, exigirá testigos de identificación. La sustitución del mandato judicial se hará en la misma forma que su otorgamiento (art. 2586). De todo lo anterior se desprende que el mandato judicial es formal.
- Prestación de servicios profesionales; consensual (art. 1832).
- Obras a precio alzado: es consensual cuando recae sobre bienes muebles o inmuebles cuyo valor no exceda de cien pesos; es formal cuando el empresario se encarga por ajuste cerrado de la obra, en cosa inmueble cuyo valor exceda de cien pesos, pues deberá otorgarse por escrito, incluyendo en él una descripción pormenorizada y, en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra (art. 2618).
- Transporte: es formal, ya que el porteador deberá extender al cargador una carta de porte, de la que éste podrá pedir copia que contenga los requisitos señalados en el artículo 2656.
- Hospedaje: es consensual, no requiere de ninguna formalidad (art. 1832).
- Asociación civil: formal, debe constar por escrito, el cual deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que produzca efectos contra tercero (arts. 2671 y 2673).
- Sociedad civil: formal, ya que debe constar por escrito, basta con un documento privado; pero cuando se aporten a la sociedad bienes cuya transferencia tenga que constar en escritura pública, el contrato de sociedad deberá observar también esta formalidad para su validez (art. 2690).

- Aparcería agrícola y de ganados: formal, debe otorgarse por escrito, basta un documento privado a fin de que sea válido, elaborándose dos ejemplares, uno para cada contratante (art. 2740).
- Contratos de juego y apuesta: son consensuales, no se establece ninguna formalidad para la validez de estos contratos (art. 1832).
- Renta vitalicia: formal, se exige que se otorgue por escrito, y en escritura pública cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deben enajenarse con esa formalidad (art. 2776).
- Compra de esperanza: consensual en oposición a formal, cuando el objeto de la compra de esperanza lo constituyan bienes muebles; formal, cuando se refiere a bienes inmuebles (arts. 2316, 2317 y 2320, a los que remite el artículo 2793).
- Fianza: consensual, no se exige ninguna formalidad para su otorgamiento, con excepción de la fianza legal, la judicial y la que se otorga en póliza; cuando el fiador renuncia a los beneficios de orden y excusión, la fianza deberá otorgarse por escrito, pues para que el fiador no goce del beneficio de excusión, es necesario que renuncie expresamente a éste (art. 2816, frac. I).
- Prenda: formal, debe constar por escrito privado, en dos ejemplares, uno para cada contratante (art. 2860).
- Hipoteca: formal, debe constar por escrito (arts. 2317, 2320, a los que remite el art. 2917).
- Transacción: formal, debe constar por escrito si la transacción previene controversias futuras cuyo interés pase de doscientos pesos (art. 2945).
- Compromiso: formal, debe otorgarse en escritura pública, escritura privada o acta ante el juez, cualquiera que sea la cuantía (art. 611 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Hemos visto con respecto a la celebración de contratos mediante telégrafo,[43] el artículo 1811; en el Código de Comercio se prevé la celebración mediante este medio, en su numeral 80, segunda parte, el cual literalmente expresa: "La correspondencia telegráfica sólo producirá obligación entre los contratantes que hayan admitido este medio previamente y en contrato escrito, y siempre que los telegramas reúnan las condiciones o signos convencionales que previamente hayan establecido los contratantes, si así lo hubiesen pactado."

Ni el Código Civil ni el de Comercio prevén sobre la celebración de contratos por medio de radiograma; opina Borja Soriano,[44] que lo referente a la contratación por telegrama es aplicable al radiograma.

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

El *contrato unilateral*: es cuando los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra. Ejemplos: la promesa unilateral de venta o la promesa unilateral de compra.

[43] *Cfr*.: propuesta y aceptación hecha por teléfono en el apartado "Consentimiento" ya analizado.

[44] Manuel Borja Soriano, *op. cit*., t. I, p. 266.

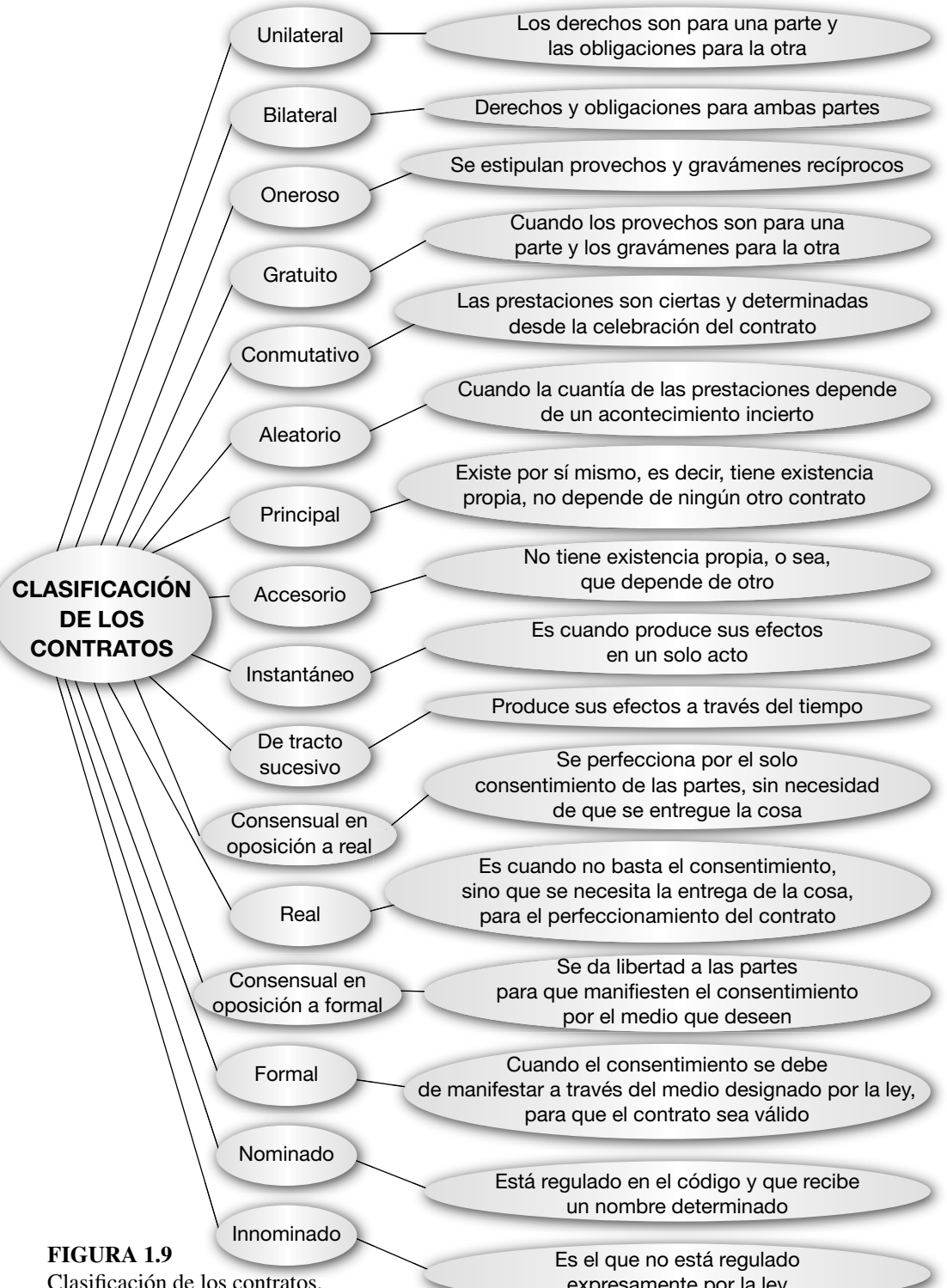


FIGURA 1.9
Clasificación de los contratos.

El artículo 1835 da el siguiente concepto: "El contrato es unilateral, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada."

No hay que confundir el acto unilateral con el contrato unilateral; el primero es aquel cuya existencia se determina por la declaración de una sola voluntad. Desde este punto de vista, el contrato es un acto bilateral, ya que su existencia requiere la declaración de dos o más voluntades; pero de tal acuerdo de voluntades pueden resultar derechos para una parte y obligaciones para la otra, que es lo que sucede en un contrato unilateral.

El *contrato bilateral*: Es aquel que origina derechos y obligaciones para ambas partes. El artículo 1836 expresa: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente." Ejemplos: la compraventa, el arrendamiento, el comodato, etcétera.

El *contrato oneroso*: Es aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (art. 1837). Tampoco se debe confundir el contrato bilateral con el oneroso, porque una cosa son los derechos y las obligaciones y otra los provechos y los gravámenes.

Es posible que exista un contrato bilateral que sea, a la vez, gratuito, como sucede con el de comodato. La principal obligación para el comodante es la de conceder el uso y para el comodatario la de restituir la cosa; pero la obligación del comodatario no es un gravamen o carga, ya que cuando la cumple —restituyendo la cosa objeto del contrato— no experimenta ninguna disminución en su patrimonio, porque devuelve una cosa que no le pertenece.

El *contrato gratuito*: Es cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra. El artículo 1837 dice: "Gratuito es aquel en que el provecho es solamente de una de las partes." Ejemplos: la donación, el comodato, el mutuo simple.

El *contrato conmutativo*: Es cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. El artículo 1838 señala "[...]de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste". Esto último no es correcto, porque las partes pueden conocer cuáles son sus prestaciones, pero ignorar si obtuvieron un beneficio o una pérdida, pues esto depende de otros factores: económicos, políticos, circunstanciales, etcétera.

Un ejemplo confirmará lo dicho: se vende un automóvil a cierto precio. El vendedor sabe cuál es su prestación —transmitir el dominio de ese automóvil— y el comprador sabe que debe pagar un precio cierto y determinado, es decir, conoce también la cuantía de su prestación; pero no podemos deducir que por esa circunstancia también puede apreciar el beneficio o la pérdida; más aún, supongamos que el comprador haya adquirido el automóvil a un precio inferior al normal, es obvio que obtuvo un beneficio; pero si a los pocos días de haber celebrado la venta, se descontinúa esa marca, se reducirá el valor de esos automóviles de la misma marca, y por consiguiente una considerable baja de precio. A la inversa, cuando se celebra el contrato de seguros, que es un contrato aleatorio, las empresas que lo realizan tienen perfectamente calculadas las ganancias que van a recibir y, de hecho, las compañías que más utilidades reciben son las de seguros. Con todo lo anterior, queda demostrada la falsedad de la afirmación del legislador y su falta de perspectiva, porque una cosa es conocer la cuantía de las

CUADRO 1.1 Clasificación general de los contratos.

Cuadro ideado por Ricardo A. Chapa S., revisado y adicionado por el autor	*Principal*	*Accesorio*	*Unilateral*	*Bilateral*	*Oneroso*	*Gratuito*	*Conmutativo*	*Aleatorio*	*Real*	*Consensual en oposición a real*	*Formal*	*Consensual en oposición a formal*	*Instantáneo*	*De tracto sucesivo*	Intuitu personae	*De garantía*	*De organización*	*Nominados*
Promesa de contrato			X	X							X					X		X
Compraventa	X			X	X		X	X		X	X	X	X	X				X
Permuta	X			X	X		X	X		X	X	X	X	X				X
Donación	X		X	X		X				X	X	X	X	X				X
Mutuo	X			X	X	X				X		X		X				X
Arrendamiento	X			X	X		X			X	X			X				X
Comodato	X			X		X				X		X		X				X
Depósito	X			X	X	X				X		X		X	X			X
Mandato	X	X		X	X	X					X	X		X	X			X
Prestación de servicios profesionales	X			X	X							X	X	X	X			X
Contrato de obras a precio alzado	X			X	X						X	X		X	X			X
Contrato de transporte	X			X	X						X			X				X
Contrato de hospedaje	X			X	X		X					X		X				X
Contrato de asociación				X	X		X				X			X	X		X	X
Contrato de sociedad	X			X	X		X							X	X		X	X
Aparcería agrícola	X			X	X			X			X			X	X			X
Aparcería de ganados	X			X	X			X			X			X				X
Juego y apuesta	X			X	X			X				X						X
Renta vitalicia	X		X	X	X	X		X		X	X			X				X
Compra de esperanza								X										X
Contrato de fianza		X	X	X	X	X						X				X		X
Contrato de prenda		X		X	X	X			X		X					X		X
Contrato de hipoteca		X	X							X	X					X		X
Contrato de transacción	X			X	X		X			X	X	X	X					X
Contrato de compromiso		X		X	X		X			X	X							

prestaciones y otra muy distinta deducir, por esa circunstancia, los beneficios y las pérdidas, debido a que éstas dependen de otros factores.

El *contrato aleatorio*: Es cuando la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto. Al igual que, en el contrato conmutativo, el legislador agrega una parte que no es correcta, al manifestar "[...]que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice" (art. 1838). Ya hemos demostrado la falsedad de esa aseveración. Como ejemplos de contratos aleatorios se pueden dar el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza, que se encuentran regulados en los artículos 2764 a 2793.

Por último, no debe olvidarse que tanto el contrato aleatorio como el conmutativo son subdivisiones del oneroso (art. 1838).

El *contrato principal*: Es cuando existe por sí mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato. Ejemplos: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

El *contrato accesorio*: Es el contrato que no tiene existencia propia, es decir, aquel que depende de otro y que, por tanto, corre la misma suerte del principal. Ejemplos: la prenda, la fianza y la hipoteca.

Contratos instantáneos: Son los contratos que producen sus efectos en un solo acto. Ejemplos: la compraventa al contado; la permuta, si las partes se entregan inmediatamente las cosas permutadas; así como el contrato de prestación de servicios profesionales, si el servicio se realiza y los honorarios se pagan al instante.

Contrato de tracto sucesivo: Es el contrato que produce sus efectos a través del tiempo. Ejemplos: la compraventa en abonos, el arrendamiento, el comodato.

Contrato consensual en oposición a real: Es el que se perfecciona por el solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa. Ejemplos: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

Contratos reales: Es cuando no basta el consentimiento, sino que es necesaria la entrega de la cosa para su perfeccionamiento. Ejemplo: el contrato de prenda.

Contrato consensual en oposición a formal:[45] Es cuando no requiere, para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por el contrario, se da entera libertad a las partes para que lo manifiesten como ellas deseen, de manera expresa o tácita, pero dentro de lo estipulado por la ley.

En principio los contratos son consensuales, los artículos 1796 y 1832 así lo indican, y sólo son formales en los casos designados por la ley. Ejemplos de contratos consensuales: la compraventa sobre muebles, el comodato, el depósito.

Contrato formal: Es cuando la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio —entre nosotros, por escrito— para que el contrato sea válido.

---

[45] *Cfr.*: sistema que acepta la legislación, en el apartado sobre "El formalismo y el consensualismo".

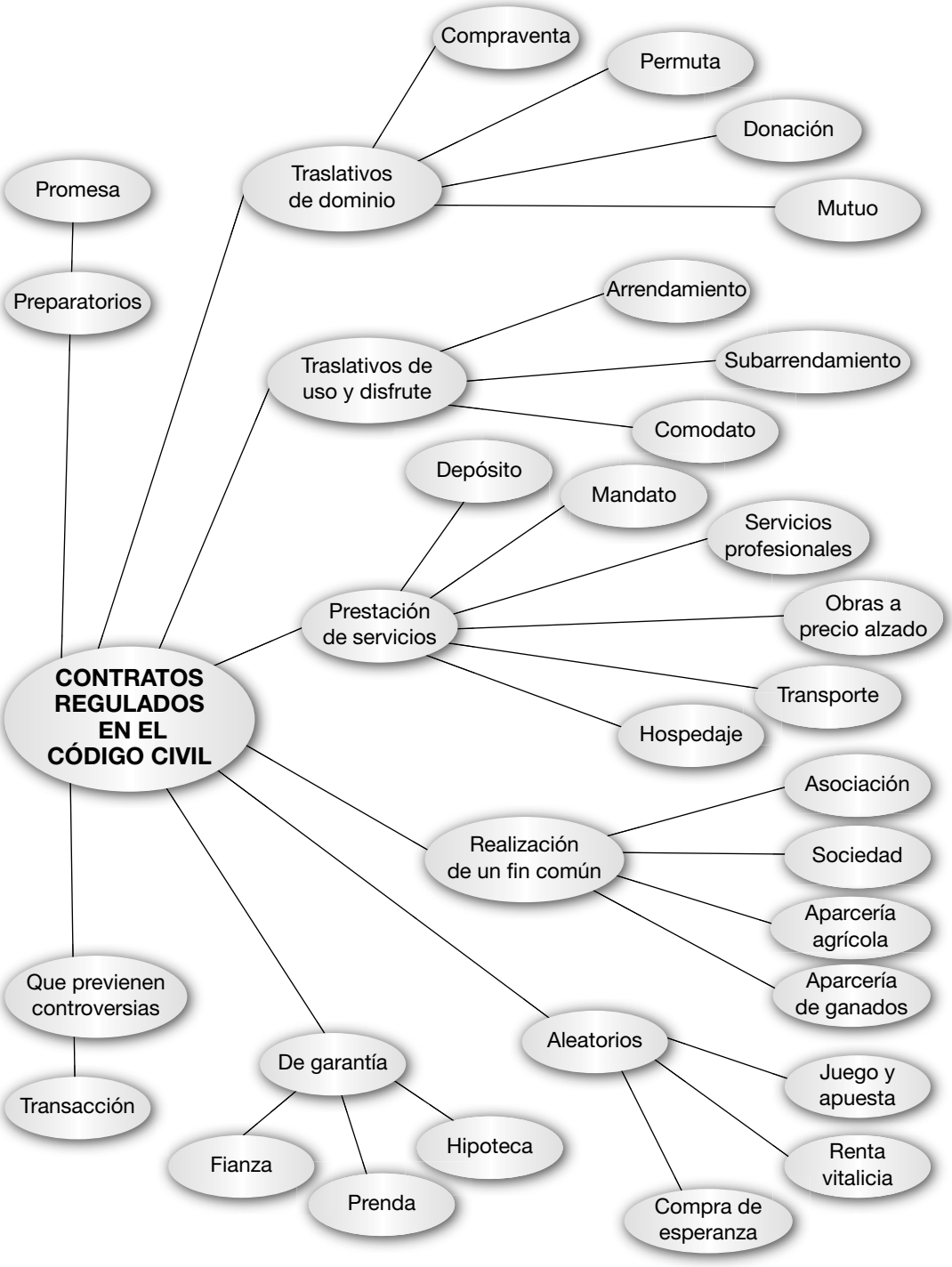


FIGURA 1.10
Los contratos regulados en el Código Civil para el Distrito Federal.

En la legislación se acepta un sistema ecléctico o mixto respecto a las formalidades, porque en principio, se considera que el contrato es consensual, y sólo cuando el legislador imponga determinada formalidad debe cumplirse con ella, porque de lo contrario el acto estará afectado de nulidad relativa (arts. 2228, 2229 y 2231).

Existen también las que se llaman formalidades *ad probationem* que son las realizadas a fin de poder demostrar la celebración de un acto, pero que no constituyen un elemento de validez. Por ejemplo, un contrato de comodato o de prestación de servicios profesionales, que se otorguen por escrito, no obstante ser contratos consensuales.

Ejemplos de contratos formales: la compraventa de inmuebles; el arrendamiento y la aparcería agrícola y de ganados.

Contratos nominados: Es nominado el contrato que se regula en el código y recibe un nombre determinado, podemos incluir en esta clasificación a los siguientes: compraventa, permuta y donación.

Contratos innominados: Son los que no están regulados expresamente por la ley pero que, independientemente de ello, las partes los pueden celebrar, en atención a lo dispuesto en el artículo 1858, que establece: "Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

En este sentido, es nominado el contrato reglamentado en el código, e innominado el que no lo está.

Consideramos, además, que las partes pueden celebrar no sólo contratos reglamentados sino los que no lo están, conforme al principio de la autonomía de la voluntad, que indica que las partes tienen absoluta libertad para celebrar los convenios que deseen con la única condición de que éstos sean lícitos o, en otras palabras, las personas puedan contraer las obligaciones que gusten, con tal de que no vayan en contra de la ley o de las buenas costumbres.

Intuitu personae: Cuando se toman en cuenta las cualidades de la persona (solvencia, honestidad, aptitud, confianza, etc.) para su celebración; podemos dar como ejemplo de esta clasificación: al depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, asociación, sociedad, aparcería agrícola y aparcería de ganados.

Contrato plurilateral: Es aquel en que intervienen más de dos personas. Ejemplos: asociación y sociedad.

Contrato de organización: La distinción entre un contrato de cambio y un contrato de organización la haremos al desarrollar los contratos de asociación y sociedad civil.

Clasificación de los contratos regulados por el Código Civil

- Contratos preparatorios: la promesa de contrato.
- Contratos traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación y mutuo.

- Contratos traslativos de uso y disfrute: arrendamiento, subarrendamiento y comodato.
- Contratos de prestación de servicios: depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obras a precio alzado, transporte y hospedaje.
- Contratos de realización de un fin común: asociación, sociedad, aparcería agrícola y de ganados.
- Contratos aleatorios: juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.
- Contratos de garantía: fianza, prenda e hipoteca.
- Contratos que previenen o resuelven controversias: transacción.

Formalidades de los contratos civiles

- Promesa de contrato: debe ser formal y debe constar por escrito.
- Compraventa: consensual, cuando recae sobre bienes muebles; formal, tratándose de enajenación de bienes inmuebles.
- Permuta: (se aplican las reglas de la compraventa).
- Donación: consensual, cuando el valor de los bienes no pase de doscientos pesos; formal, cuando el bien mueble excede de esa cantidad.

  Respecto a la donación de bienes raíces, se aplican las reglas de la compraventa de bienes inmuebles.
- Mutuo: consensual, porque el consentimiento se puede manifestar por cualquier medio.
- Arrendamiento: formal, en escrito privado. La falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador (art. 2406).
- Comodato: consensual, se perfecciona por el consentimiento.
- Depósito: consensual, ya que no requiere de ninguna formalidad para su validez.
- Prestación de servicios profesionales: consensual.
- Obra a precio alzado: es consensual cuando recae sobre bienes muebles cuyo valor no exceda de cien pesos; formal, cuando el empresario se encarga por ajuste cerrado de la obra, en cosa inmueble cuyo valor exceda de doscientos pesos, pues debe otorgarse por escrito (art. 2618).
- Transporte: es formal, ya que el portador deberá extender al cargador una carta de porte, que reúna los requisitos señalados en el artículo 2656.
- Hospedaje: consensual porque se da libertad a las partes que manifiesten el consentimiento por el medio que deseen.
- Asociación civil: formal, el consentimiento debe manifestarse por escrito (art. 2671).
- Sociedad civil: formal en virtud de que el consentimiento debe constar por escrito privado, pero se hará constar en escritura pública cuando se transmitan bienes cuya enajenación deba hacerse con dicha formalidad (arts. 2690 y 2691).
- Aparcería agrícola y de ganados: formal debido a que debe otorgarse por escrito (art. 2740).

- Contrato de juego y apuesta: consensual porque se da libertad a las partes para manifestar el consentimiento como ellas deseen.
- Renta vitalicia: formal, en virtud de que se exige que el consentimiento se otorgue por escrito.
- Compra de esperanza: consensual cuando recae sobre bienes muebles; formal, cuando el objeto lo constituyen los bienes inmuebles.
- Fianza: consensual, a excepción de la fianza legal, la judicial y la que se otorga en póliza; así como cuando se renuncia a los beneficios de orden y excusión.
- Prenda: formal, se debe hacer constar por escrito (art. 2860).
- Hipoteca: formal ya que debe hacerse constar por escrito (art. 2917).
- Transacción: formal, por escrito, si la transacción previene controversias futuras cuyo interés pase de doscientos pesos (art. 2945).
- Compromiso: formal, en escritura pública, en escrito privado o en acta ante el juez, cualquiera que sea su cuantía (art. 611 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

El problema de los riesgos en las obligaciones de dar, traslativas de dominio

1. Cosas ciertas y determinadas (art. 2017):
   a) pérdida por culpa del deudor: responderá al acreedor por el valor de la cosa, más daños y perjuicios; *b*) deterioro por culpa del deudor: el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o por recibir la cosa en el estado en que se encuentre, exigiendo la reducción del precio más el pago de daños y perjuicios; *c*) pérdida por culpa del acreedor: el deudor queda libre de la obligación; *d*) deterioro por culpa del acreedor: el acreedor tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se encuentre; *e*) pérdida por caso fortuito o fuerza mayor: la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que se haya convenido otra cosa.
2. Especie indeterminada:
   Pérdida o deterioro: luego que la cosa se individualice por la elección del deudor o acreedor, se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 2017.

CUESTIONARIO

1. Dé un concepto de convenio *lato sensu*.
2. Proporcione un concepto de convenio *stricto sensu*.
3. Exponga el concepto de contrato.

4. Señale las diferencias entre el convenio *stricto sensu* y el contrato.
5. ¿Cuáles son los elementos esenciales de los contratos?
6. ¿En qué consiste el consentimiento?
7. ¿Cuándo se forma el consentimiento entre presentes?
8. Enumere y explique los cuatro sistemas para la formulación del consentimiento entre ausentes y diga cuál es el sistema que acepta nuestra legislación civil y cuál es la única excepción al sistema aceptado por el Código Civil.
9. ¿Cuál es el único caso en que se permite la revocación de la oferta o de la aceptación? Dé la razón que justifica dicho caso de revocación.
10. ¿Cuál es el objeto directo y cuál el indirecto de los contratos?
11. ¿Qué requisitos debe tener la cosa objeto del contrato? Explique cada uno de ellos.
12. ¿Cuáles son las consecuencias de la falta de uno de los elementos esenciales del contrato?
13. ¿Cuáles son los elementos de validez de los contratos?
14. ¿Cuáles son los vicios del consentimiento?
15. ¿Qué es el error y cuántas clases hay? Explique cada uno de ellos. ¿Qué efectos o consecuencias se producen cuando se presentan éstos?
16. ¿En qué consiste el dolo y a qué se le llama dolo bueno?
17. ¿Qué es la mala fe y cuáles son sus diferencias con el dolo?
18. ¿Qué efectos se producen cuando en un contrato hay dolo o mala fe de una de las partes?
19. ¿Qué es la violencia y cuál es el efecto o consecuencia si la voluntad de una de las partes se obtuvo por la violencia que ejerce la otra parte?
20. ¿Cómo se define la lesión; cuáles son las teorías que existen al respecto; cuál acepta nuestra legislación?
21. Explique las críticas al artículo 17 del Código Civil, que regula la lesión.
22. ¿Qué efecto o consecuencia se produce si ha habido lesión en un contrato?
23. ¿Qué razones toma en cuenta el legislador para no establecer la lesión en las compraventas mercantiles?
24. ¿Qué es la capacidad; cuántas clases hay; cuál es la capacidad del mayor de edad?
25. ¿En qué consiste la emancipación; cómo se obtiene y cuál es la capacidad del emancipado?
26. Compare la mayoría de edad con la emancipación.
27. ¿Qué son las formalidades?
28. ¿Cómo se convalida un acto al que le faltan las formalidades?
29. ¿Quiénes pueden pedir la nulidad de un contrato al que le falten las formalidades?
30. ¿Cuál es el sistema que acepta la legislación civil respecto a la forma en los contratos?
31. ¿En qué consiste el objeto ilícito?
32. Distinga entre el objeto ilícito y la imposibilidad jurídica.
33. ¿Qué consecuencias se producen si en un contrato son ilícitos: objeto, motivo, fin o condición?

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, Hagtman, México, 1964.

———, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Borja Soriano, Francisco, *Contratos*, cap. XXI., 3a. ed., Asociación Nacional del Notariado, A.C., México, 1982.

Campuzano y Horma F., *Elementos de derecho hipotecario*, 2a. ed., Reus, Madrid, 1931, vol. II.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941, t. II.

Chirino Castillo, José, *Derecho civil III, Contratos civiles*, Talleres de SEI, México,1966.

De Pina Vara, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, 2a. ed., Porrúa, México, 1966, vol. III.

De Pina Vara, Rafael, *Derecho civil mexicano*, 2a. ed., Porrúa, México, 1972, t. III.

———, *Elementos de derecho mercantil mexicano*, 5a. Ed., Porrúa, México, 1972.

Diccionario de Derecho Privado, t. I (A-F), Editorial Labor, Barcelona, 1950.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho civil, teoría del contrato, contratos en particular*, Porrúa, México, 2000.

Escobedo Manuel G., *Apuntes de teoría general de las obligaciones*, México.

Gomiz Soler, José y Muñoz, Luis, *Elementos de derecho civil mexicano*, México, 1943, t. II.

Gual Vidal, Manuel, *Apuntes de teoría general de las obligaciones*, México.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 3a. ed., Editorial José Ma. Cajica, Jr., Puebla, México, 1968.

Hernández Esparza, Patricia, *El contrato de asistencia técnica*, Ediciones Botas, México, 1969.

Lozano Noriega, Francisco, *Asociación Nacional de Notariado Mexicano*, 3a. ed., México, 1982.

Mantilla Molina, Roberto, *Derecho mercantil*, 26a. ed., Porrúa, México, 1989.

Marty G., *Derecho civil (teoría general de las obligaciones)*, vol. I, Editorial José Ma. Cajica, Jr., Puebla, México, 1952.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. VI, Cultura, La Habana.

Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, 18a. ed., Porrúa, México, 1985, t. I.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, vol. I, t. V, Antigua Librería Robredo, México, 1960.

———, *Derecho civil mexicano*, vol. I, t. VI, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil (teoría general de las obligaciones)*, t. III, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

———, *Compendio de derecho civil (contratos)*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Ruggiero, Roberto de, *Instituciones de derecho civil*, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, vol. I, t. II, Instituto Editorial Reus, Madrid.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 11a. ed., Porrúa, México, 1991.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II (contratos)*, ITESM, Monterrey, 1968.

Treviño García, Ricardo, *Contratos civiles y sus generalidades*, 4a. ed., Editorial Font, Guadalajara, 1982.
———, *Sinopsis de los contratos*, 3a. parte, Editorial Font, Guadalajara, 1977.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 1981.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, 1928.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, 1935. Promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre del mismo año.
Código de Comercio.
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Código Penal para el Distrito Federal.
Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA PARTE

CONTRATOS PREPARATORIOS

II. EL CONTRATO DE PROMESA

II. El contrato de promesa

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Conocer el concepto, diversas denominaciones, clases de promesa, clasificación, elementos esenciales y de validez, así como los requisitos propios de la promesa.
- Identificar las diferencias entre la promesa y el contrato definitivo, diversos tipos de promesa, incumplimiento, utilidad y terminación del contrato.
- Señalar la concordancia que existe entre las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, que regulan el expresado contrato, con las del Código Civil para el Estado de Nuevo León, a fin de encontrar las semejanzas y las diferencias que existan en lo conducente.
- Formular un modelo de contrato de promesa con todos sus elementos.

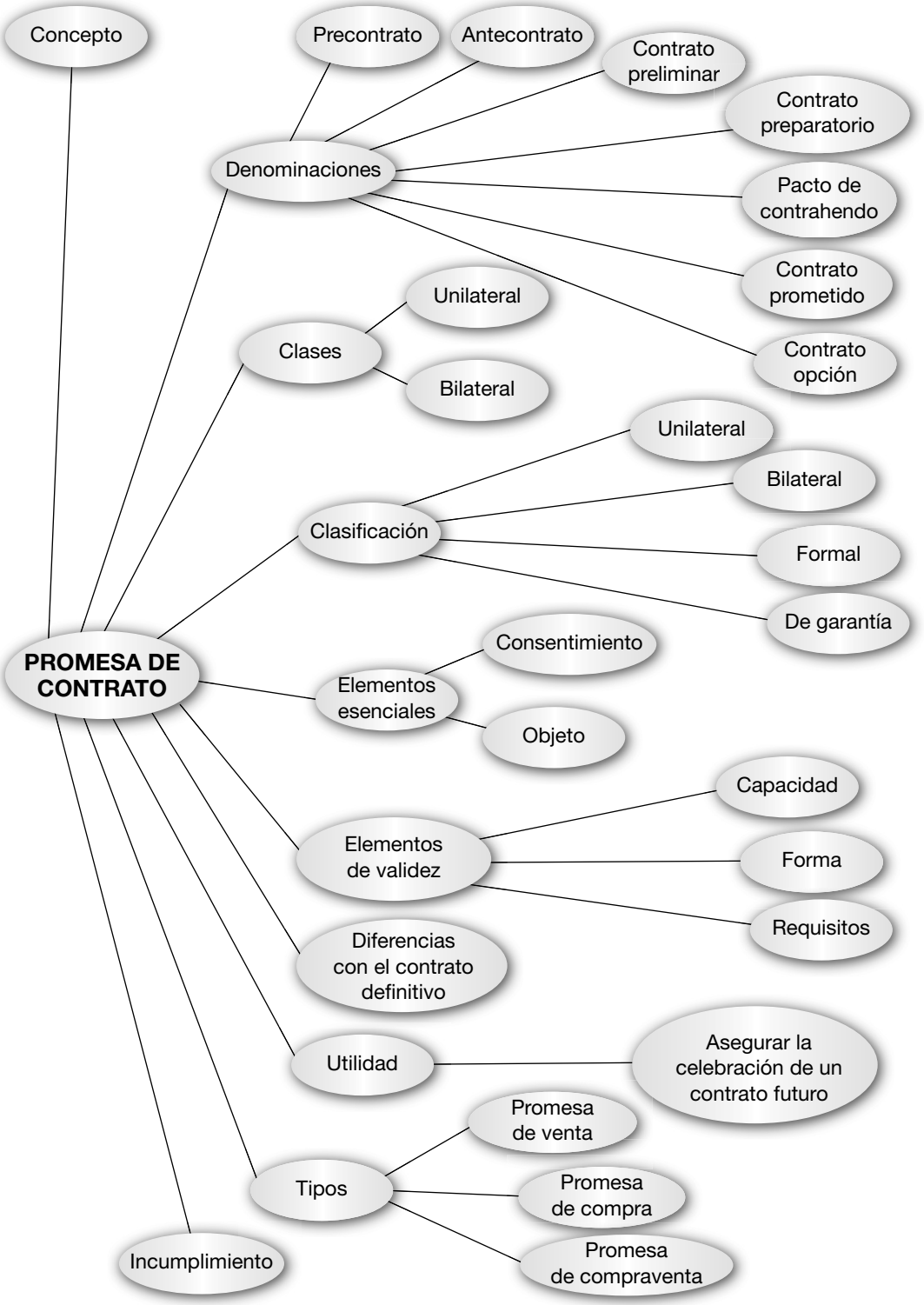
INTRODUCCIÓN

Después de estudiar las generalidades de los contratos, corresponde el estudio del primer contrato regulado en el Código Civil: la promesa de contrato.

La promesa de contrato recibe diversas denominaciones, como *precontrato*, *contrato preliminar*, *antecontrato*, *contrato preparatorio* y *pacto de contrahendo*, *contrato opción* y *contrato prometido*.

La finalidad del *contrato de promesa* es asegurar la celebración del contrato definitivo. En muchas ocasiones, por circunstancias personales o por razones jurídicas, no es posible llevar a cabo dicha celebración; pero es necesario que las partes, a través de un contrato de promesa, se obliguen a celebrarlo en un plazo determinado. He aquí la importancia y la utilidad que reviste el tema a desarrollar.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO II



CONCEPTO

En el *contrato de promesa* una o ambas partes se comprometen a celebrar, dentro de cierto tiempo, un determinado contrato que no pueden o no desean celebrar por el momento. Dicho concepto se basa en lo dispuesto en el Código Civil,[1] en el cual los siguientes artículos señalan:

> ***Artículo 2243.*** Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.
>
> ***Artículo 2244.*** La promesa de contrato, o sea, el contrato preliminar de otro, puede ser unilateral o bilateral.
>
> ***Artículo 2246.*** Para que la promesa sea válida debe limitarse a cierto tiempo.

A la promesa de contrato se le conoce también como precontrato, antecontrato, contrato preliminar, contrato preparatorio, promesa de contrato, contrato opción, contrato prometido y pacto de contrahendo.

CLASES

De conformidad con el artículo 2244 del ordenamiento citado, la promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral. La promesa de contrato es unilateral cuando una sola parte se obliga, y bilateral cuando quedan obligadas ambas partes. Para comprender mejor, vamos a dar unos ejemplos: A se compromete con B a venderle su automóvil marca Dodge, modelo 87, con número de motor CD-87645, en la cantidad de $28 000.00 dentro de un año, el cual comenzará a contar a partir de la celebración del referido contrato. B está conforme con el ofrecimiento de A, pero sin obligarse a comprar el mencionado automóvil. Éste es un caso de promesa de contrato unilateral. A es el promitente y B es el beneficiario. Ahora un ejemplo de contrato de promesa bilateral: A se compromete con B a venderle ese mismo automóvil marca Dodge, en la cantidad de $28 000.00 dentro de un año, el cual comenzará a contar a partir de la celebración del referido contrato de promesa, y B se obliga a comprar el mencionado automóvil en esa cantidad y en el plazo que se estipula. En este caso ambas partes quedan obligadas, puesto que son promitentes y beneficiarios a la vez.

CLASIFICACIÓN

Además de que la promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral, también es un contrato formal, en virtud de que el artículo 2246 exige, para su validez, que se haga constar por escrito: “Para que la promesa de contratar sea válida

[1] Cuando se haga mención del Código Civil, debe entenderse que se trata del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF). Asimismo, si se menciona sólo el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho código.

debe constar por escrito[...]" La falta de dicho requisito hace que el contrato quede afectado de nulidad relativa, en atención a lo dispuesto en el artículo 2228 del Código Civil, que literalmente expresa: "*La falta de forma establecida por la ley*, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce *la nulidad relativa del mismo*."

Es importante mencionar que puede pedir la nulidad cualquiera de los interesados, debido a que la falta de forma es un requisito que afecta a cualquiera de las partes contratantes, como lo reconoce el artículo 2229: "La acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados."

Asimismo, cuando un acto jurídico no se otorgue en la forma establecida por la ley, 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 pedir que dicho acto se celebre en la forma prescrita por la ley (arts. 1833 y 2232 del CCDF).

La nulidad relativa de un acto jurídico producida por la falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecha en la forma omitida. Dicha confirmación tiene efectos retroactivos al día en que se verificó el acto nulo, pero esos efectos no perjudican los derechos de tercero (arts. 2231 y 2235 del CCDF).

Por último, es un contrato de garantía porque asegura la celebración del contrato futuro determinado.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El *consentimiento* se define como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico; en el caso de la promesa, si es bilateral, por el consentimiento pueden quedar obligadas ambas partes, o sólo una en el caso de la promesa unilateral. Si ambas partes quedan obligadas, las dos son promitentes y beneficiarias a la vez; si sólo una queda obligada, caso de la promesa unilateral, la obligada tiene el carácter de promitente y la no obligada de beneficiario.

Objeto

Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar.

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El objeto de la promesa en el contrato constituye la obligación de hacer, como lo expresa el artículo 2245: "La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido." La falta de cualquiera de estos elementos origina la inexis-

tencia del contrato, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2224 del Código Civil.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Además de los que se exigen a todo contrato (art. 1795 del CCDF interpretado *a contrario sensu*), el precepto 2246 exige que para que la promesa de contrato sea válida debe contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo. Sólo estudiaremos los siguientes elementos de validez:

Capacidad

Se necesita la capacidad general: ser mayor de edad y estar en pleno uso de las facultades mentales. Hay que advertir que no se necesita tener la capacidad que se requiere para celebrar el contrato definitivo, porque en muchos casos mientras se obtiene esa capacidad se celebra el contrato de promesa; pero si no se tiene la capacidad para celebrar el contrato definitivo ni se puede obtener con posterioridad, de nada sirve la promesa, porque cuando se celebre el contrato futuro, éste se verá afectado de nulidad.

Un ejemplo para aclarar lo anterior es: Richard Walker, de nacionalidad estadounidense, celebra con Pedro Martínez una promesa de contrato y, en tal virtud, este último se compromete a venderle al primero, dentro de un año que comenzará a contar el día siguiente de que se firme el contrato de promesa, un lote que se localiza en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, por la cantidad de $25 000.00. Es lógico suponer que de celebrarse el contrato definitivo, estará afectado de nulidad, porque existe una prohibición de la Carta Magna mexicana respecto a que los extranjeros adquieran el dominio directo de tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de la frontera (art. 27, frac. I, párrafo segundo). Con el ejemplo anterior se confirma que si no se tiene la capacidad ni se puede obtener con posterioridad para celebrar el contrato definitivo, no tiene ningún caso celebrar el contrato de promesa, puesto que el primero ya está afectado de nulidad.

Forma

La promesa de contrato debe, para ser válida, otorgarse por escrito, como lo señala el artículo 2246 del Código Civil. Es necesario remitirse a lo expuesto sobre el carácter formal de la promesa, cuando se habló de la clasificación de este contrato.

El numeral 2898 del Código Civil del Estado de Nuevo León preceptúa: "Se inscribirán en el Registro Público[...] XIV. La promesa de contrato para que surta efectos contra terceros."

Requisitos propios del contrato de promesa

Contener los elementos característicos del contrato definitivo

Es lógico pensar que si no se determinan en el contrato de promesa los elementos característicos del contrato definitivo, no se podría celebrar éste; por ejemplo: un contrato de promesa en el que las partes se obligaran, una a vender y otra a comprar, pero sin especificar qué cosa se va a vender ni a qué precio, esto constituye una imposibilidad jurídica para celebrar el contrato futuro.

Limitarse a cierto tiempo

Este requisito es necesario para la validez del contrato de promesa, porque si no se limitase a cierto tiempo la celebración del contrato definitivo, el promitente quedaría obligado de manera indefinida a sostener su oferta, lo que resultaría en algunos casos antieconómico, sobre todo cuando el contrato definitivo es traslativo de dominio.

El promitente, en una promesa unilateral de venta sin plazo, no podría enajenar la cosa objeto del contrato definitivo hasta en tanto el beneficiario se lo exigiera, lo que atentaría contra su libertad individual.

Estos requisitos propios del contrato de promesa se encuentran, junto al requisito de la forma, en el artículo 2246 del Código Civil, el cual dice: "Para que la promesa de contrato sea válida debe constar *por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo*."

DIFERENCIAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA Y EL CONTRATO DEFINITIVO

- El consentimiento en la promesa se da para celebrar un contrato futuro, en cambio, en el contrato definitivo se da para la celebración de éste.
- El contrato definitivo puede tener por objeto obligaciones de dar, hacer o no hacer, en cambio, la promesa sólo da origen a obligaciones de hacer.
- La capacidad en la promesa es general, en cambio, el contrato definitivo requiere en ciertos casos una capacidad especial.
- El contrato de promesa siempre debe hacerse constar por escrito para su validez, el contrato definitivo puede, en ciertos casos, ser meramente consensual.
- El contrato de promesa obliga a la celebración del contrato futuro determinado, en cambio, el contrato definitivo obliga a la realización del mismo.

UTILIDAD

El objetivo principal del contrato de promesa es asegurar la celebración de un contrato futuro determinado. En algunas ocasiones no se puede o no se quiere

celebrar por el momento el contrato definitivo, pero hay interés en que se celebre con posterioridad; en estos casos, se hace una promesa para asegurar la celebración del contrato definitivo.

Por ejemplo, Pedro es un emancipado y desea vender un bien inmueble de su propiedad a Francisco, pero no tiene la autorización judicial; en este caso puede celebrar el contrato de promesa, con el cual se obligue a vender dicho inmueble, mientras obtiene la expresada autorización judicial. Richard, que es extranjero, desea comprar un inmueble fuera de las fajas prohibidas, pero no ha obtenido la constancia de la Secretaría de Relaciones Exteriores; en este caso, él puede celebrar una promesa en la que se obligue a adquirir el inmueble, mientras obtiene el permiso. Juan se interesa por adquirir un fundo rústico que se encuentra en venta, pero necesita un plazo para que una institución de crédito le preste la suma con la que completa el valor del inmueble; con objeto de que no se le vaya a vender a otra persona, puede celebrar una promesa en que se comprometa a adquirir tal bien en un plazo determinado, suficiente para que se le otorgue el préstamo.

En los ejemplos anteriores se puede ver la utilidad del contrato en estudio.

TIPOS DE PROMESA

Promesa de venta

La promesa de venta es un contrato por el cual una persona se obliga a vender una cosa, y la otra está conforme con esa obligación, pero sin obligarse a comprar. Existe sólo obligación para el propietario, que es el único que se ha obligado a vender; pero constituye una obligación definitiva si es aceptada por el beneficiario y queda al arbitrio de éste exigir o no su celebración.

La promesa de compra

Es el contrato por el cual una persona se obliga a comprar una cosa por un precio determinado, sin que la otra se obligue a venderla. Sus efectos son iguales a los de la promesa de venta, pero en sentido inverso.

Promesa de compraventa

Es un contrato por el cual las partes se obligan una a comprar y la otra a vender una cosa, a cierto precio, en determinado plazo; o en términos más sencillos, es aquel en que las partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa dentro de cierto tiempo. Las promesas de venta y compra son unilaterales; la promesa de compraventa es bilateral.

DIFERENCIAS ENTRE LA PROMESA DE CONTRATO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), refiriéndose a esta cuestión, ha expresado:

> Debe distinguirse entre el contrato que se celebra en la promesa y por el cual ambas partes o una de ellas se obligan a celebrar dentro de un plazo definido, un contrato determinado y la operación definitiva que habrá de celebrarse en el futuro y dentro del plazo prefijado, pues éste constituye un contrato independiente, tanto en lo que se refiere al consentimiento como al objeto, como elementos esenciales. El acuerdo de voluntades para celebrar el contrato definitivo, que se estipula en una promesa de contrato, tiene que ocurrir precisamente con fecha posterior a la celebración de la promesa, dado que en ésta, una de las partes o ambas se obligan a celebrar en el futuro, un determinado contrato, de manera que al celebrar la promesa, sólo haya consentimiento para el contrato preliminar, pero no puede haberlo para el definitivo. El hecho de que en la promesa se fije un plazo para celebrar la operación definitiva, sólo origina una obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato prometido; y esa obligación de hacer, al ser cumplida, se traduce en la celebración del contrato ofrecido; de suerte que, hasta el momento en que las partes exteriorizan sus respectivas voluntades, otorgando la operación prevista, es cuando existe el consentimiento en el contrato definitivo. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, quinta época, tomo XCV, cuarta parte, p. 847.)
>
> Se debe distinguir netamente en la compraventa, la promesa bilateral de venta, cuyo objeto es la futura estipulación de un contrato de compraventa cuyos efectos no pueden nunca coincidir con los de la venta. De dicha promesa no deriva, en efecto, ni transmisión de la propiedad ni obligación del vendedor de entregar la cosa, ni del comprador de pagar el precio; uno y otro están obligados únicamente a prestar en el futuro, su consentimiento para concluir la venta, cuyos restantes elementos, la cosa y el precio, se hallan ya determinados; o sea, que la distinción entre la promesa bilateral de compraventa y la compraventa debe establecerse atendiendo el contenido de la obligación asumida; será promesa cuando el contrato tiene por objeto el contrato futuro, esto es, cuando los promitentes se obligan a la prestación de un consentimiento sucesivo, aunque estén de acuerdo perfecto sobre todos los elementos esenciales del contrato de compraventa. Por tanto, el simple hecho de que en el contrato aparezcan temporalmente separadas las fases de conclusión y ejecución (o de perfección y consumación) no basta para sostener la existencia de un contrato de promesa de venta. La fase ejecutoria del contrato de promesa de venta se caracteriza precisamente por requerir la existencia de un nuevo consentimiento —esto es, no emitido anteriormente— dirigido a la conclusión de un contrato de compraventa. Este contrato fue previsto en el contrato inicial, pero no fue querido o concluido ya entonces; es preciso celebrarlo. Cuando dicho consentimiento no existe como tal o es sólo renovación o reiteración del ya prestado anteriormente, se está ante un contrato de compraventa. En éste, la fase ejecutoria viene caracterizada por la realización de las prestaciones, no por el acuerdo sobre la realización misma. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, séptima época, vol. XLVII, cuarta parte, p. 71.)

PROMESAS DE VENTA QUE SON VERDADEROS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

La SCJN, refiriéndose a las promesas de compraventa que consignan ejecución de prestaciones, entrega de ambas (cosa y precio) o sólo una de ellas, en diversas tesis ha sustentado la opinión de que son verdaderos contratos de compraventa y no de promesa, como incorrectamente se las denomina. He aquí su criterio:

> Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, quinta época, tomo XLIII, p. 3462.)
>
> Cuando un contrato de promesa de venta contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, como son la forma en que será pagado el precio, o bien, se estipula que se entregue la cosa, se desvirtúa el contrato de promesa de venta, porque entonces el consentimiento ya no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino en realidad se está celebrando el contrato definitivo. La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni al pago del precio o a la forma en que será pagado, porque cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos y no se llenan las formalidades del contrato de compraventa, se está en presencia de un contrato informal. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, séptima época, vol. 83, cuarta parte, p. 17.)

En otras ocasiones la misma SCJN ha expresado que la circunstancia de designar con determinada denominación a un contrato, no afecta su verdadera naturaleza. A continuación se transcriben dos tesis del máximo tribunal:

> El nombre no hace al contrato, sino que la esencia de éste está más allá de la autonomía individual y depende de la naturaleza de las cosas, dado que las definiciones legales de los actos jurídicos no está a la disposición arbitraria de las partes, sino que pertenece al orden público de la Nación. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, séptima época, vol. 169-174, cuarta parte, p. 36.)

En otra ejecutoria, la SCJN ha reiterado sobre esta misma cuestión: "La naturaleza de los contratos no puede cambiar por el solo hecho de que los contratantes los denominen de modo diverso al que legalmente les corresponda." (Amparo directo 287 1/82, Julio Llaguno Manzano, 30 de junio de 1983.)

CONTRATO LLAMADO PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA A PLAZO

En este mismo orden de ideas, la SCJN se ha referido a las promesas de compraventa que entrañan una compraventa a plazo, indicando: "Son verdaderas ventas a plazo, aun cuando se les titule en el contrato de promesa de venta, aquellas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos

abonos, y en que se estipula que las contribuciones serán pagadas, desde luego, por el comprador, y que al acabarse de pagar el precio se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato." (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. sala, quinta época, vol. XXVII, p. 1909.)

CONTRATO LLAMADO PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

En otras ocasiones se celebra una promesa de venta en donde se pacta que el promitente vendedor se reserva la propiedad del objeto hasta que el promitente comprador cubra totalmente su precio, conviniéndose, además, que éste entre en posesión de la cosa al momento de celebrarse el contrato. No obstante la denominación errónea o defectuosa que las partes le hubieren dado al contrato, no afecta su verdadera naturaleza, que es la que legalmente le corresponde: *compraventa con reserva de dominio*.

INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA

El beneficiario puede exigir al promitente el cumplimiento del contrato de promesa, que es la celebración del contrato definitivo; si éste rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, los firmará el juez en su rebeldía, a solicitud de aquél. Si la cosa ha pasado por título oneroso a propiedad de un tercero de buena fe, la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se le hayan originado a la otra parte; consecuencia que se desprende del artículo 2247 del Código Civil.

La SCJN ha establecido que para poder exigir el otorgamiento del contrato definitivo, es necesario probar la celebración del contrato de promesa, porque de lo contrario no procede dicha acción. Respecto a este tema, a continuación se transcribe la tesis del alto tribunal:

> Si no se comprueba la celebración del contrato de promesa de venta, no puede prosperar la acción para otorgamiento del contrato definitivo de compraventa, en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato preliminar. (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, sexta época, cuarta parte, vol. LXVII, p. 119.)

MODELO-TIPO DE PROMESA DE CONTRATO

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a las 17 (diecisiete) horas del día 6 (seis) de diciembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres) comparecen los señores X y Y; el primero de 38 (treinta y ocho) años de edad, mexicano, soltero, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la avenida Madero 535 (quinientos treinta y cinco) y de oficio carpintero, manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; y el segundo de 28 (veintiocho) años de edad, mexicano, soltero, comisionista, manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, originario de San Luis Potosí y vecino de esta ciudad, con domicilio en Padre Mier ochenta y cuatro, ambos manifiestan que tienen concertado un contrato de promesa de compraventa el cual dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

Primera: Manifiestan las partes contratantes estar enteradas que el señor X es actualmente propietario del automóvil marca Chevrolet, modelo 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 4 (cuatro) puertas, amparado con motor número 48 570 (cuarenta y ocho mil quinientos setenta). Saben además y les consta que dicho vehículo fue adquirido por el mencionado señor X con fecha 5 (cinco) de agosto del presente año de la persona moral denominada "B, S.A." en esta ciudad.

Bajo el conocimiento anterior las referidas partes han acordado la celebración de un contrato de promesa de compraventa, el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: Manifiestan los señores X y Y estar de acuerdo en obligarse a celebrar un contrato definitivo de compraventa, relativo al automóvil marca Chevrolet, modelo 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 4 (cuatro) puertas, amparado con motor número 48 570 (cuarenta y ocho mil quinientos setenta), que actualmente es propiedad del señor X, cuya propiedad se obliga a transmitir en el mencionado contrato definitivo.

Segunda: Por su parte el señor Y acepta la obligación impuesta por el señor X y se obliga a celebrar el referido contrato definitivo, para el efecto de adquirir la propiedad del mueble de referencia.

Tercera: Desde este momento señalan las partes contratantes la obligación del señor Y de pagar la cantidad de $8 000.00 (ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional), en el momento de celebrar el contrato definitivo como precio de adquisición de dicho bien.

Cuarta: Ambas partes están de acuerdo en señalar como domicilio, para el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo, la ciudad en donde este documento se suscribe y facultan a las autoridades del mismo para que conozcan del ejercicio de cualquier acción que perteneciere a estas partes contratantes y que se deriven del presente contrato.

Quinta: Siguen manifestando las partes contratantes que, para el caso del incumplimiento de las obligaciones que se deriven de este contrato, señalan como indemnización en beneficio de la parte no culpable del incumplimiento la cantidad de $500.00 (quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) que suplirá el concepto de daños y perjuicios, señalándose, además, como fecha para el pago de la indemnización, en su caso, el día siguiente al fijado para la celebración del contrato definitivo.

Sexta: Ambas partes están completamente de acuerdo en que el término para la celebración del contrato definitivo mencionado será el de 15 (quince) días contados a partir del siguiente de la fecha de la celebración de esta promesa de contrato.

Para constancia de lo estipulado y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2140 (dos mil ciento cuarenta) del Código Civil para el estado de Nuevo León, se firma el presente contrato formándose dos originales, uno para cada contratante, ante los testigos señores P y Q, ambos mexicanos, originarios y vecinos de esta ciudad, el primero de 40 (cuarenta) años, casado, oficinista y con domicilio en la calle Séptima de esta ciudad, y el segundo siendo soltero, de 30 (treinta) años de edad, comisionista y con domicilio en la calle Octava de esta ciudad, ambos declaran estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes, constándoles, además, que los mismos son perfectamente capaces para celebrar el contrato de promesa que en este escrito se contiene, firmándose el original y las dos copias por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres. Damos fe

Promitente vendedor	Promitente comprador
X	Y
Testigo	Testigo
P	Q

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA... que celebran: de una parte el señor Gerardo González Romero y su cónyuge señora Julia Ramírez Campos, a quienes en lo sucesivo se les denominará "los promitentes vendedores"; y por la otra parte el señor ingeniero Juan Ángel de la Garza Cienfuegos y su cónyuge señora María Guadalupe Fuentes González, a quienes en adelante se les designará "los promitentes compradores". Contrato que los otorgantes, por sus propios derechos, formalizan ante la presencia de los testigos señores licenciado Fernando Hernández Medina y María Elisa Montemayor Treviño, de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

Manifiestan los promitentes vendedores, lo siguiente:

I. Que son dueños en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:

Finca marcada con el número 154 (ciento cincuenta y cuatro), de la calle Amayuca, en el Fraccionamiento Valle Morelos de esta ciudad, construida en el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana número 6 (seis), cuyo predio tiene una superficie de 198.00 m^2 (ciento noventa y ocho metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: al Norte 9.00 m (nueve metros), con frente a la calle Amayuca; al Sur 9.00 m (nueve metros), con el lote 56 (cincuenta y seis); al Oriente 22.50 m (veintidós y medio metros), con el lote 2 (dos); y al Poniente 22.50 m (veintidós y medio metros) con la calle Tepoztlán. La manzana de referencia está circundada por las calles de: Amayuca al Norte, Oaxtepec al Sur, Zacatepec al Oriente y Tepoztlán al Poniente.

II. Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirieron en cuanto al terreno, por compra efectuada a la Empresa Fraccionadora y Constructora del Norte, S.A., según consta en la escritura pública número 20464 (veinte mil cuatrocientos sesenta y cuatro), de fecha 27 (veintisiete) de marzo de 1978 (mil novecientos setenta y ocho), pasada ante la fe del Lic. Daniel Elizondo Páez, titular de la Notaría Pública número 47 (cuarenta y siete), con ejercicio en este municipio, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 3994 (tres mil novecientos noventa y cuatro), volumen 186 (ciento ochenta y seis), libro 80 (ochenta), sección I (uno), propiedad con fecha 26 (veintiséis) de julio de 1978 (mil novecientos setenta y ocho); y por cuanto a la finca se refiere, ésta fue construida con dinero de su propio peculio.

III. Que el inmueble de que se trata se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago del impuesto predial que le

corresponde, así como de los servicios de agua, drenaje, electricidad y gas con que cuenta.

IV. Que dicho inmueble actualmente se encuentra ocupado por los promitentes vendedores.

...Expresan conjuntamente los promitentes vendedores y los promitentes compradores, lo siguiente:

V. Que han concertado el otorgar el presente contrato de promesa de compraventa, en relación con el inmueble a que se refieren las declaraciones que anteceden y que con fundamento en lo anterior, sujetan el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: Los promitentes vendedores se comprometen a vender, en favor de los promitentes compradores, quienes por su parte, se comprometen a comprar el inmueble que ha quedado descrito e identificado en la declaración primera de este instrumento, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, construcciones y demás derechos que concede la ley a todo propietario, con las medidas y superficie indicadas o con las que resultaren dentro de las colindancias expresadas, las cuales se tienen aquí por reproducidas, como si se insertasen a la letra, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2184 (dos mil ciento ochenta y cuatro) del Código Civil vigente en el estado de Nuevo León.

Segunda: Ambas partes fijan como precio de la operación la cantidad de $50 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), importe que los promitentes compradores se obligan a pagar en favor de los promitentes vendedores, al momento en que se formalice el contrato definitivo.

Tercera: La posesión material del inmueble prometido en venta, se concederá a los promitentes compradores al momento en que se formalice en contrato definitivo.

Cuarta: Las partes contratantes convienen en que la fecha para la celebración del contrato definitivo será el día 31 (treinta y uno) de diciembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres).

Quinta: Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento del presente contrato, así como los que cause el contrato definitivo, serán pagados por los promitentes compradores, a excepción del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, el cual será pagado por los promitentes vendedores cuando se formalice el referido contrato definitivo.

Sexta: Los contratantes hacen constar su conformidad con lo estipulado en el presente contrato, por haberse redactado en los términos entre ellos convenidos; sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los tribunales judiciales de esta ciudad, para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución de lo convenido y, al efecto, renuncian al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran favorecerles.

Para constancia de lo estipulado y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2140 (dos mil ciento cuarenta) del Código Civil vigente en el estado de Nuevo León, se firma el presente contrato, ante la presencia de los testigos al principio mencionados, quienes declaran conocer personalmente a los otorgantes, a quienes consideran con capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que les conste nada en contrario y manifestando los otorgantes que están bien enterados y conformes con el alcance y efectos legales del presente instrumento. En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 13 (trece) días del mes de agosto de 1993 (mil novecientos noventa y tres). Conste.

_____ _____

"Los promitentes vendedores" "Los promitentes compradores"

_____

"Los testigos"

CUESTIONARIO

1. Defina el contrato de promesa y analícelo.
2. ¿Cómo se clasifica un contrato de promesa?
3. ¿Cuáles son las diversas denominaciones del contrato de promesa?
4. Enumere y explique los elementos esenciales de dicho contrato.
5. ¿Cuáles son los elementos de validez del contrato en estudio?
6. ¿Cuáles son los elementos propios del contrato de promesa, y cuáles las consecuencias por la falta de cada uno de ellos?
7. ¿Qué diferencias hay entre las disposiciones que regulan el contrato de promesa en el *Código Civil del Estado de Nuevo León* y las que lo regulan en el *Código Civil para el Distrito Federal*?
8. ¿Cuál es la utilidad del mencionado contrato?
9. Señale las diferencias entre el contrato de promesa y el definitivo.
10. Explique las consecuencias que se presentan cuando el promitente se rehúsa a celebrar el contrato definitivo.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.
Castán Tobenas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.
Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.
De la Garza, Sergio F. y Treviño García, Ricardo, *Derecho de los negocios, segundo curso*, 2a. ed., Font, Guadalajara, 1990.
De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. III, Porrúa, México, 1961.
Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.
García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.
Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Monterrey, 1962.
Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 1a. parte, México.
———, *Contratos*, 3a. ed., Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1982.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.
———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Monterrey, 1968.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

TERCERA PARTE

CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

III. CONTRATO DE COMPRAVENTA
IV. CONTRATO DE PERMUTA
V. CONTRATO DE DONACIÓN
VI. CONTRATO DE MUTUO

III. Contrato de compraventa

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Resolver los cuestionamientos que se le formulan sobre el contrato de compraventa, así como para redactar un modelo de contrato de compraventa de un bien inmueble.
- Diferenciar entre una compraventa y una permuta y destacar la capacidad que se requiere para ser parte de un contrato de compraventa.

INTRODUCCIÓN

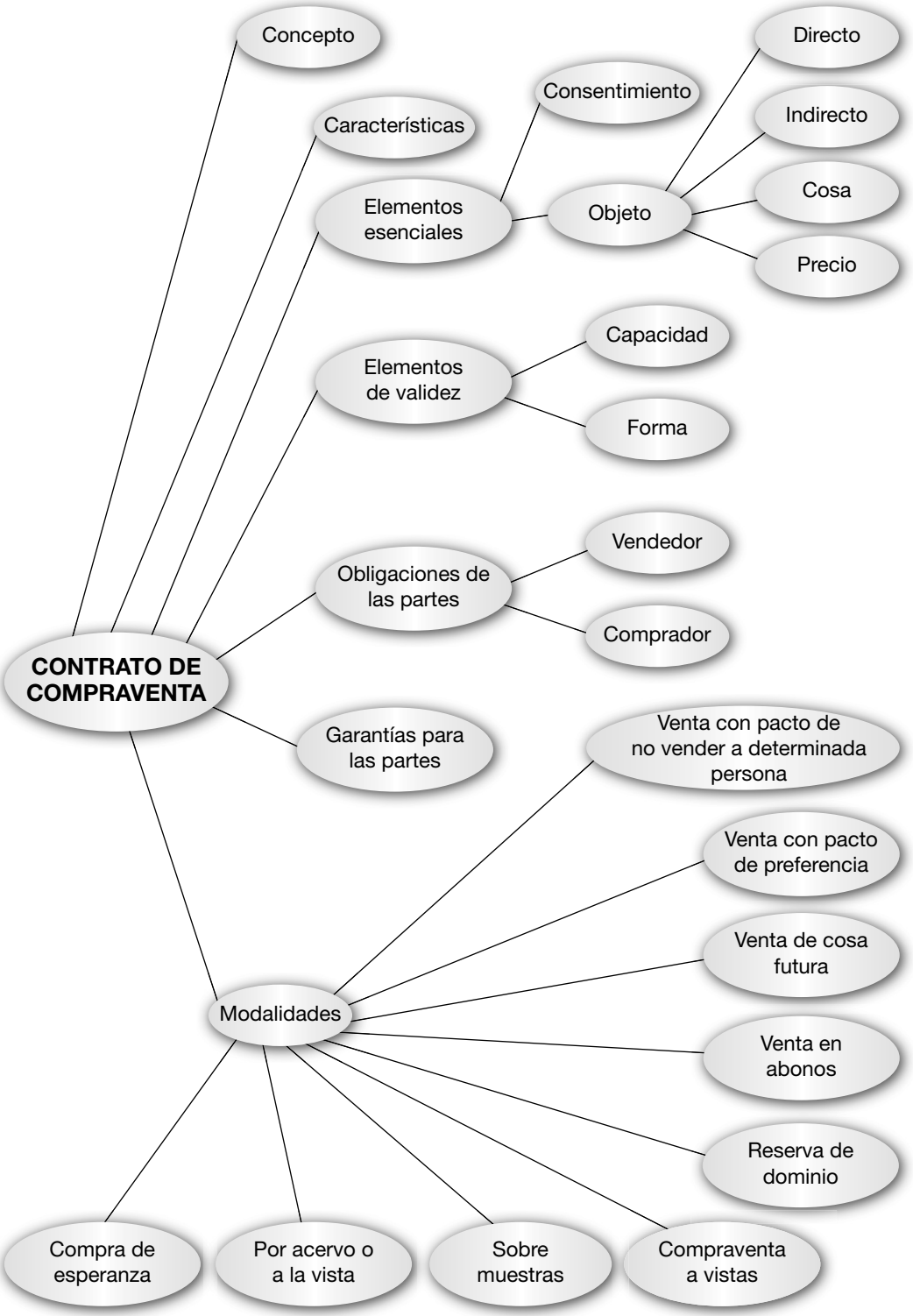
En la lección precedente se estudió el contrato de promesa; corresponde ahora el estudio del contrato más importante de todos: el referente a la compraventa.

No es por demás decir por qué se considera este contrato como el más importante; en este sentido, para apoyar esta afirmación queremos señalar que no hay autor, entre los que han tratado esta institución, que no destaque su importancia. En sus orígenes, el cambio se realizaba a través del contrato de permuta; pero cuando apareció la moneda, la compraventa la desplazó por las ventajas de intercambio que tiene. Hay que advertir que en la actualidad, en transacciones internacionales, los países prefieren celebrar permutas para cambiar sus productos, por lo que vuelve a adquirir importancia en este ámbito.

CONCEPTO

Se define la *compraventa*, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil, como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO III



El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos, bien sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, o bien que se efectúe con posterioridad como sucede con las cosas determinadas sólo en especie. Estas últimas consecuencias se desprenden de lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil, respectivamente.

CARACTERÍSTICAS

Traslativo de dominio

Esta característica se deduce de la propia definición que da el Código Civil en su artículo 2248, el cual dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a *transferir la propiedad* de una cosa o un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Principal

Adquiere este carácter porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Este carácter es porque produce derechos y obligaciones para ambas partes (véase art. 1836).

Oneroso

Debido a que otorga provechos y gravámenes recíprocos. En efecto, el provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio, reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y, a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio. El concepto de contrato oneroso lo establece el artículo 1837 del Código Civil.

Conmutativo generalmente

Se debe a que la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato. El concepto de contrato conmutativo lo proporciona el artículo 1838 del ordenamiento legal citado.

Aleatorio por excepción

En ciertos casos en que la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto. Ejemplos: la compra de esperanza y la compra de cosa futura (véanse arts. 2792 y 2309).

Consensual en oposición a real

En virtud de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo, como lo reconoce de modo expreso el artículo 2249 del Código Civil cuando establece: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho." Lo que implica que es suficiente con que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio, para que la compraventa sea perfecta y para que la obligación de entregar la cosa sea una consecuencia de la celebración del contrato.

Consensual en oposición a formal

Es cuando el objeto de la compraventa lo constituyen los bienes muebles, según se desprende del artículo 2316 del Código Civil interpretado *contrario sensu*.

Formal

Cuando recae sobre bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, ya que deberá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente u oficial del Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el numeral 730, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas (art. 2317).

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el precepto 730 del código en cita, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo del numeral 2317, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenen-

cia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, también podrán otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Por su parte, el artículo 2318 del Código Civil señala que si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con este carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del precepto 1834.

El párrafo segundo del artículo mencionado indica: "Si alguna de ellas —persona a la que se imponga esa obligación— no pueden o no saben firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Si el valor del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación —estatuye el artículo 2320 del Código Civil—, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto en el artículo 2317 del propio ordenamiento legal.

A su vez, el numeral 2321 establece:

> Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo valor estén inscritos los bienes.
>
> La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad (art. 2322).

La falta de formalidades origina la nulidad relativa, con todas las características que tiene dicha ineficacia; es decir, produce efectos provisionales, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando el juez pronuncie la sentencia declarando la nulidad, es prescriptible, es confirmable y su nulidad puede alegarse por todos los interesados (art. 2227, en relación con los arts. 2226, 2228 y 2229). Conviene señalar que el Código Civil para el Estado de Nuevo León (CCNL), en su artículo 2210 dice: "El contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

El artículo 2211 del mencionado ordenamiento legal dispone:

> Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a siete mil trescientas veces el salario mínimo general diario vigente en la ciudad de Monterrey en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen

ante Notario Público, funcionario que haga sus veces o Registrador Público de la Propiedad.

En los casos a que se contrae el artículo 734 de ese código, se hará constar expresamente en el título de propiedad que se formaliza la constitución del patrimonio familiar, estableciéndose además cláusula testamentaria automáticamente en la que se determine que al fallecimiento de cualquiera de los cónyuges o concubinos, el que sobreviva será heredero de los derechos correspondientes al patrimonio familiar y que a falta de ambos, dicho carácter lo tendrán los hijos. El título referido podrá constar en documento privado, sin la exigencia de testigos o ratificación de firmas.

En caso de que el título se otorgue en escritura pública, el notario público deberá expedir ésta en un plazo no mayor de treinta días.

Por su parte, el numeral 2212 del CCNL indica: "Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos."

Asimismo, el artículo 2213 del mismo ordenamiento civil establece: "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público."

Si el valor del inmueble excede de la suma a que hace referencia el artículo 2211 —dice el artículo 2214 de ese ordenamiento legal—, la forma del contrato de compraventa se hará en escritura pública, agregando después:

> No quedan comprendidos en lo anterior, los contratos traslativos de dominio, los de garantía y los de constitución de régimen de propiedad en condominio que se celebren con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o por sus derechohabientes; así como los celebrados con los organismos públicos que tengan por objeto la regularización de la tenencia de la tierra o el otorgamiento de viviendas de interés social; los que podrán hacerse constar en documento privado otorgado ante dos testigos; cuya autenticidad de las firmas y voluntad de las partes se hará ante el propio registrador Público de la Propiedad, al inscribirse los contratos correspondientes.

Por su parte, el artículo 2215 del CCNL estatuye:

> Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro Público y cuyo valor no exceda de la suma referida en el artículo 2211, cuando la venta sea al contado y sin condición o modalidad alguna, puede transmitirles el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El endoso debe contener la fecha, la voluntad de transmitir la propiedad del bien que se menciona en el certificado, su precio que fue recibido al contado por el vendedor, así como la firma de éste y del comprador, debiendo ratificarse el endoso y reconocerse las firmas ante notario público.

El oficial del Registro Público hará la inscripción correspondiente en favor del comprador, a quien se le devolverá el certificado, previa aprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma.

Por último, el artículo 2216 señala que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código.

Instantáneo

Se debe a que produce todos sus efectos al celebrarse el contrato; por ejemplo: la compraventa al contado.

De tracto sucesivo

Es cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo; por ejemplo: la compraventa de abonos.

Voluntario

Se realiza cuando el contrato de compraventa es celebrado de manera voluntaria por el vendedor, es decir, cuando la compraventa se celebra de forma libre y espontánea, que es el caso más común.

Forzoso

Sucede si la celebración del contrato se le impone al vendedor, aun en contra de su voluntad, por lo que en este caso pierde el carácter de contrato, por no haber consentimiento propiamente dicho; por ejemplo: la venta judicial.

Civil

Por exclusión, que es aquella que no reúne los requisitos suficientes para ser considerada como mercantil.

Mercantil

La que satisface las características que señala el Código de Comercio (art. 371, en relación con las fracs. I a IV, XXI y XXIII del art. 75 del Código de Comercio).

ELEMENTOS ESENCIALES

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del

mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 2224 del Código Civil, con todas las características que de la inexistencia se derivan, es decir, dicho contrato no produce efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Consentimiento

El *consentimiento* se define como el acuerdo o concurso de dos o más voluntades para producir efectos de derecho. En el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero; lo cual implica que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho, y la voluntad del comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero. Si no existen esas manifestaciones de voluntades acordes, el consentimiento no se ha formado y el contrato es inexistente. No hay consentimiento cuando existe un error sobre la naturaleza del contrato; por ejemplo, una parte transmite la cosa para su venta y la otra cree recibirla en calidad de donación. Tampoco hay consentimiento cuando se presenta un error sobre la identidad del objeto; por ejemplo, una parte manifiesta su voluntad para vender el lote A, y la otra parte manifiesta su voluntad para adquirir el lote B. En los casos de error sobre la naturaleza del contrato o de un error sobre la identidad del objeto, el contrato es inexistente por falta de uno de los elementos esenciales, como es el consentimiento.

Objeto

El otro elemento de existencia del contrato es el *objeto*; éste puede ser directo o indirecto. El *objeto directo* en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El indirecto respecto al contrato, y el directo respecto a la obligación, están constituidos por la cosa y el precio, respectivamente.

La cosa

En términos generales, pueden ser objeto del contrato de compraventa todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos que establece el numeral 1824 del Código Civil, del cual se deduce que pueden comprarse y venderse los bienes muebles, los bienes inmuebles, los derechos reales (con ciertas limitaciones) y hasta las simples expectativas de derechos, debido a que el precepto 2248 no establece ninguna limitación al respecto, siempre y cuando, como lo dijimos con anterioridad, se reúnan los requisitos que establece el artículo 1824. Dichos requisitos son los siguientes:

a) La cosa debe existir en la naturaleza (cabe aclarar que aunque no exista actualmente, también pueden ser objeto de este contrato los casos de compra

de esperanza y compra de cosa futura). No obstante que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, no puede serlo la herencia de una persona viva aunque ésta preste su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo 1826 del Código Civil.

b) La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Existen dos clases de determinación: la individual, que es cuando se puntualizan ciertos datos respecto a la cosa, por lo que no es posible su confusión con otra; ejemplo: un inmueble en el que se especifique su ubicación, colindancias y medidas. La determinación en especie es aquella que se designa atendiendo a datos de género, calidad, cantidad, peso o medida; ejemplo: 100 litros de alcohol de 96º. Además, en el caso de que no se especifique la calidad de la cosa, la ley suple dicha omisión y determina que el deudor cumple su obligación entregando una de mediana calidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil.

c) La cosa debe estar en el comercio. Respecto a este requisito, el artículo 748 establece: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"; por su parte, el numeral 749 determina que las cosas están fuera del comercio por su naturaleza cuando no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente (por ejemplo: el sol, el aire, etc.) o cuando la ley las declare irreductibles a propiedad particular (por ejemplo: los bienes de uso común y los destinados a un servicio público; artículos 768 y 770 del CCDF).

El precio

El *precio*, según el artículo 2248 del Código Civil, debe ser cierto y en dinero: este último es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra. No es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea igual *o* exceda el valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa (art. 2250 del CCDF). Además, el precio debe ser cierto, es decir, un precio real, verdadero, no simulado o también aquel que se ha determinado; esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de manera precisa, matemática y exacta; o bien dar las reglas necesarias para fijarlo. No es necesario que el precio sea fijado por las partes, porque en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero (como lo establece el art. 2251 del CCDF). En este caso, el contrato no se perfecciona sino hasta el momento en que el tercero lo haya fijado, y sólo puede ser rechazado por las partes contratantes de común acuerdo; en otros casos se vende la cosa conforme al valor que tenga en el mercado. El artículo señalado establece que las partes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados, o bien, la misma ley lo fija, como sucede en los precios fijados para las medicinas; en estos casos la disposición legal tiene por objeto salvaguardar la economía nacional y/o proteger a los particulares consumidores.

El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, según lo dispone el artículo 2254 del cuerpo legal multicitado, ya que si se permitiera que una de las partes señalara el precio de la cosa, sería tanto como permitirle que el cumplimiento del contrato quedara a su arbitrio, situación que prohíbe expresamente el numeral 1797.

Además de estos requisitos, el precio debe ser justo, y si hubiere una desproporción notoria entre las prestaciones, el contrato estaría afectado de nulidad relativa por haber lesión (arts. 17 y 2228 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Respecto a estos elementos sólo tiene interés mencionar la capacidad de las partes y formalidades, ya que en relación con los vicios de la voluntad, como son el error, dolo, mala fe, violencia y lesión, así como la licitud en el objeto, motivo, fin o condición, siguen aplicándose las reglas generales de todos los actos jurídicos, por lo cual serán los primeros (capacidad y forma) los únicos elementos de validez que estudiaremos.

Capacidad

Por lo que se refiere a la *capacidad*, en ciertos casos es necesario reunir mayores requisitos de los que de ordinario se exigen —ser mayor de edad y estar en el pleno uso de sus facultades mentales—, así que pasaremos a estudiar las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Constitución y el Código Civil.

Prohibiciones y limitaciones contenidas en la Constitución

Las siguientes restricciones están contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

Prohibición absoluta para los extranjeros: Se les prohíbe adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las costas (frac. I, art. 27 de la Constitución y arts. 66 y 67, en relación con el 42 y 48 de la Ley General de Población).[1]

De las asociaciones religiosas: En los términos del artículo 130 de la Constitución Federal, se les prohíbe adquirir, poseer o administrar más bienes que los indispensables para su objeto (frac. II del art. 27).

De las instituciones de beneficencia: Las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces

[1] Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 7 de enero de 1974.

que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él (frac. III del art. 27).

De las sociedades mercantiles por acciones: Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero sólo en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 constitucional. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efectos de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en esta fracción (frac. IV del art. 27).

De los bancos: Los bancos debidamente autorizados conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los necesarios para su objeto directo (frac. V del art. 27).

Estados, Distrito Federal y municipios: Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos (frac. VI del art. 27).

Ejidatarios: Se les prohíbe a los ejidatarios, dentro de un mismo núcleo de población, ser titulares de más tierra de la equivalente al 5% del total de tierras ejidales. En todo caso la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV del precepto en cita (frac. VII del art. 27).

Requisitos para los extranjeros: La Constitución establece en la fracción I del artículo 27 que para que los extranjeros puedan adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, fuera de la faja prohibida —100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 en las costas—, necesitan autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el que se otorgará siempre que convengan ante la propia Secretaría en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a los mismos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del propio convenio.

El Código Civil en su artículo 2274 dice: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias."

Debemos de tomar en cuenta lo que disponen al respecto los artículos 10, 10A, 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera, los cuales se transcriben:

Artículo 10. De conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional.

En el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 constitucional, se estará a lo siguiente:

I. Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquel en el que se realice la adquisición, y

II. Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente.

Artículo 10A. Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso se entenderá otorgado si no se publica en el *Diario Oficial de la Federación* la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática publicará en el *Diario Oficial de la Federación* y mantendrá actualizada una lista de los municipios mencionados, así como de los que estén totalmente ubicados en la zona restringida.

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá determinar mediante acuerdos generales que se publicarán en el *Diario Oficial de la Federación,* supuestos en los que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere este artículo, sólo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 constitucional, sin requerir el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Artículo 11. Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta ley, y

II. Personas físicas amorales extranjeras.

Artículo 12. Se entenderá por utilización y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, los derechos al uso o goce de los mismos. Incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.

Artículo 13. La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, será por un periodo máximo de cincuenta años, mismo que podrá prorrogarse a solicitud del interesado.

La Secretaría de Relaciones Exteriores podrá verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se otorguen los permisos previstos en el presente título, así como la presentación y veracidad del contenido de los avisos dispuestos en el mismo.

Artículo 14. La Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos a que se refiere el presente capítulo, considerando el beneficio económico y social que la realización de estas operaciones implique para la Nación.

Toda solicitud de permiso deberá ser resuelta por la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación ante la unidad administrativa central competente, o dentro de los treinta días hábiles siguientes, si se presenta en las delegaciones estatales de dicha dependencia. Concluidos dichos plazos sin que se emita resolución, se entenderá aprobada la solicitud respectiva.

Prohibiciones y limitaciones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal

De los que pueden vender y comprar: Compraventa entre consortes. Los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén casados bajo el régimen de separación de bienes (art. 176).

Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Se exceptúa de lo dispuesto la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (arts. 2276 y 2277).

Compraventa entre padre e hijo. Los hijos sujetos a patria potestad no pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por cualquier otro título distinto a su trabajo (art. 2278, en relación con el 428).

Venta de la parte alícuota. Los copropietarios no pueden vender su parte alícuota, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974 (art. 2279, en relación con los arts. 973 y 974).

Venta de herederos o legatarios. Los herederos o legatarios no pueden enajenar su parte de la herencia, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 1291, 1292, 1293 y 1294 (art. 975, en relación con los arts. 1291, 1292, 1293 y 1294).

Los tutores y curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia y los empleados públicos no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados (art. 2280).

Los peritos y corredores tampoco pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (art. 2281). Los numerales 1292 y 2282 establecen que las compras hechas en contravención a lo dispuesto (arts. 2274 a 2281) serán nulas, ya se hagan de manera directa o por interpósita persona.

Requisitos y prohibiciones consignados en el libro primero, capítulo II del título octavo del Código Civil: Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar los bienes inmuebles ni los muebles preciosos que corresponden al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

Tampoco pueden vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos ni ganado, por menor valor del que se cotice en la plaza el día de la venta (art. 436).

Cuando el juez conceda licencia a los que ejercen la patria potestad para enajenar un bien inmueble o un mueble precioso perteneciente al menor, tomará las medidas necesarias para hacer que el producto de la venta se dedique al objeto a que se destinó y para que el resto se invierta en la adquisición de un inmueble o se imponga en segura hipoteca en favor del menor. Al efecto, el precio se depositará en una institución de crédito, y la persona que ejerce la patria potestad no podrá disponer de él sin orden judicial (art. 437).

Requisitos y prohibiciones consignados en el libro primero, capítulo X del título noveno del Código Civil: De la tutela: El tutor no puede enajenar los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que correspondan a su pupilo, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad, debidamente justificada y previas las conformidades del curador y la autorización judicial (art. 561).

La venta de bienes raíces del menor es nula si no se hace judicialmente en subasta pública. En la enajenación de alhajas y muebles preciosos, el juez decidirá si conviene o no la almoneda, pudiendo dispensarla, acreditada la utilidad que resulte al menor; los tutores no deberán vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que cotice en la plaza el día de la venta (art. 563).

Cuando las enajenaciones se hayan permitido para cubrir con su producto algún objeto determinado, el juez señalará al tutor un plazo dentro del cual deberá acreditar que el producto de la enajenación se ha invertido en su objeto.

Mientras no se haga la inversión, el precio de la venta se depositará en una institución de crédito, y la persona que ejerce la tutela no podrá disponer de él sin orden judicial (art. 562, en relación con la parte final del 437). Cuando se trate de enajenar a título oneroso bienes que pertenezcan al incapacitado como copropietario, se comenzará por mandar justipreciar dichos bienes para fijar con toda precisión su valor y la parte que en ellos represente el incapacitado, a fin de que el juez resuelva si conviene o no que se dividan materialmente para que aquél reciba en plena propiedad su porción; o si por el contrario, es conveniente

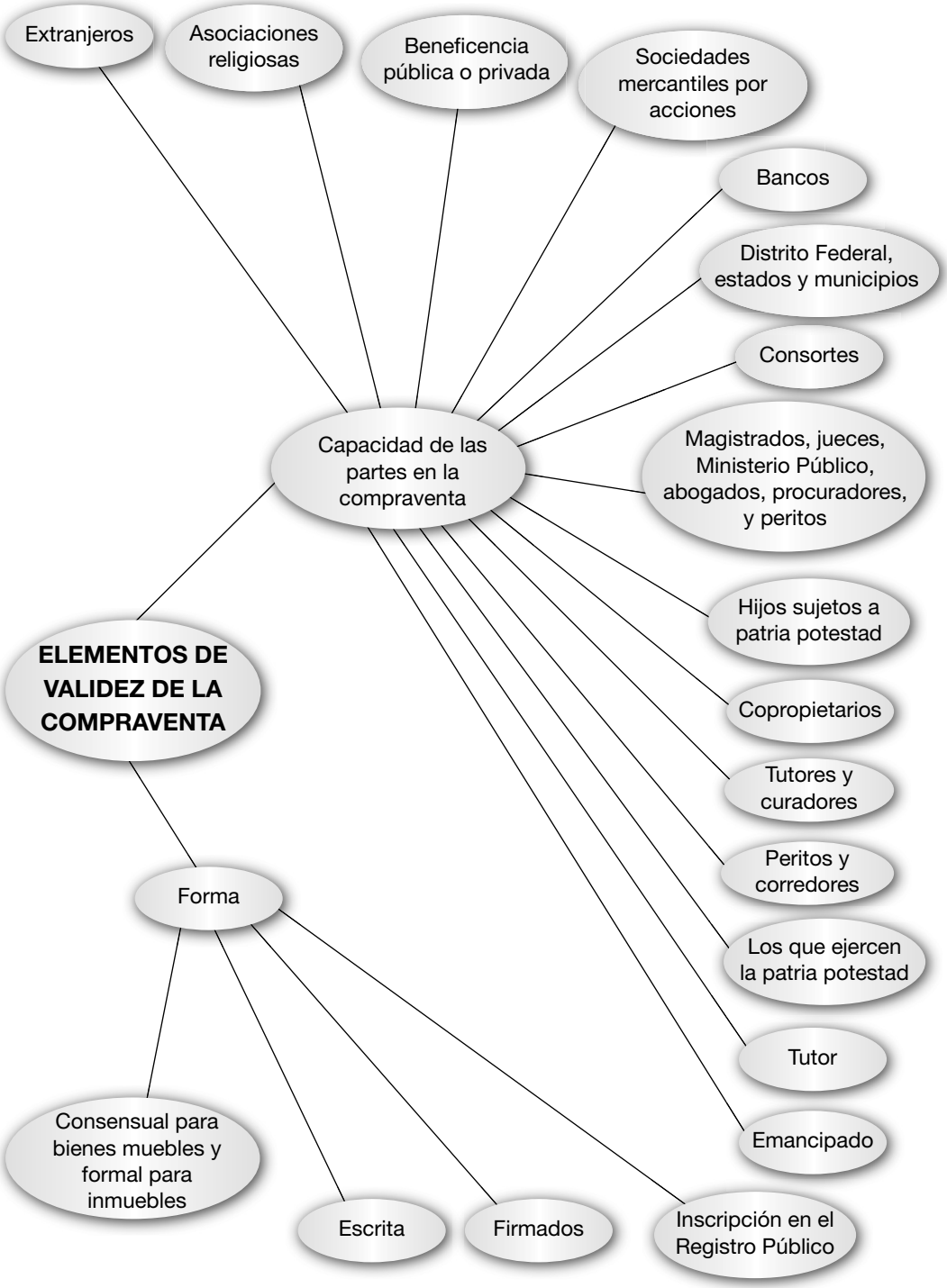


FIGURA 3.1
Elementos de validez de la compraventa.

la enajenación, fijando en este caso las condiciones y seguridades con que debe hacerse, pudiendo, si lo estimare conveniente, dispensar la almoneda, siempre que consientan en ello el tutor y el curador (art. 564). Ni con licencia judicial ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar los bienes del incapacitado para sí, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva, salvo que él mismo o sus parientes mencionados sean coherederos, partícipes o socios del incapacitado (arts. 569 y 570).

Requisito consignado en el libro primero, capítulo I del título décimo del Código Civil: De la emancipación: El emancipado necesita, durante su minoría de edad, de la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de sus bienes raíces (frac. I del art. 643).

Forma[2]

Lo referente a la forma ya se analizó en el apartado sobre "Características" del contrato de compraventa, por lo que damos por reproducido lo comentado en el referido punto. Los artículos que regulan la forma son: 730, 2316, 2317, 2320 y 2321 del Código Civil para el Distrito Federal.

Otros requisitos en cuanto a la forma se encuentran en los preceptos 1834, 1834 bis, 1838 y 2318 en relación con el 2319 del Código Civil. Dada la claridad de los mismos, se transcriben en seguida:

> ***Artículo 1834.*** Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.
>
> Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego, y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.
>
> ***Artículo 1834 bis*.** Los supuestos previstos por el artículo anterior se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.
>
> En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige.
>
> ***Artículo 2318.*** Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con

[2] Véase Decreto núm. 136, publicado en el *Periódico Oficial del Estado* el día 17 de enero de 1975.

ese carácter ninguno de los testigos, en observancia a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834.

Artículo 2319. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Además, para que la venta de bienes inmuebles produzca efectos legales respecto a terceros, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, atento a lo dispuesto en los artículos 2322, 3005, 3007 y 3042 del Código Civil. Si no se hiciere la inscripción correspondiente, la compraventa sólo producirá efectos entre el comprador y el vendedor, pero no podrá perjudicar a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le sea favorable. Dichas consecuencias se derivan del artículo 3007 del Código Civil, de lo que se concluye que el registro no constituye una formalidad en cuanto a la validez del acto, sino un requisito para su oponibilidad respecto a terceros; por esta razón, aun cuando la compraventa no se registre, no por ello deja de ser válida.

La falta de forma del contrato de compraventa produce la nulidad relativa, con todas las características que la ley establece para esta clase de ineficacia, es decir, no impide que el acto produzca sus efectos de forma provisional, los cuales serán destruidos de manera retroactiva cuando el juez pronuncie la sentencia de nulidad, la cual desaparece por la confirmación o por la prescripción; la acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados.

Cuando la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede pedir que se otorgue el acto en forma prescrita por la ley, según se desprende de los artículos 1833 y 2232 del Código Civil. Asimismo, la manera de confirmar un acto afectado de nulidad relativa por falta de forma, consiste en otorgar al acto las formalidades prescritas por la ley. Dicha confirmación tiene efecto retroactivo al día en que se verificó el acto nulo, sin que tal efecto perjudique los derechos de tercero (arts. 2231 y 2235 del CCDF).

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Al momento de clasificar el contrato de compraventa manifestamos que era un contrato bilateral, en virtud de que originaba obligaciones para ambas partes. Corresponde hacer un estudio de las obligaciones, tanto del vendedor como del comprador.

Obligaciones del vendedor

Transmitir el dominio de la cosa vendida

La principal obligación que se le impone al vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho, lo cual se establece en la propia definición que da el Código Civil de este contrato, en su artículo 2248, que literalmente dice:

"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero." Ahora bien, ¿cuándo opera esta transferencia? La respuesta la da el 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."

Del artículo transcrito se desprende que si el objeto lo constituyen cosas ciertas y determinadas, basta la celebración del mismo para que se opere la traslación del dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase, de la cosa objeto del contrato, advirtiendo que esta transmisión sólo produce efectos respecto a las partes contratantes, pero no respecto a terceros. Por eso, en la última parte del artículo se establece que deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público, con objeto de que dicha transmisión produzca efectos respecto a terceros; asimismo lo reconoce el artículo 2322: "en la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código". En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, según lo dispone el artículo 2015 del Código Civil.

Al ser el objetivo principal de la compraventa la transmisión del dominio, en algunas ocasiones no opera ésta, como sucede en la *compraventa con reserva de dominio*, modalidad que se presenta cuando el acreedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. Esta situación puede presentarse tanto sobre bienes inmuebles como muebles plenamente identificables, según lo previene el artículo 2312, en relación con el 2310 del Código Civil. En este caso, el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, y por lo mismo no se transmite el dominio, ya que dicha transmisión está supeditada a una condición suspensiva consistente en el pago posterior del precio.

Conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador

En algunas ocasiones el vendedor no entrega la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, que es lo más común, y esto trae como consecuencia que éste tenga que conservar la cosa hasta el momento de la entrega, exigiéndosele cierta diligencia en la conservación de la misma, so pena de incurrir en responsabilidad. El Código Civil no establece qué clase de diligencia debe observar el vendedor para no incurrir en responsabilidad, sólo dice que debe tener un cuidado ordinario en la conservación de la cosa; en esto coincidimos en virtud de que se trata de un contrato oneroso en el que hay provechos y gravámenes recíprocos. El vendedor es responsable de la culpa grave y de la leve, pero no de la levísima, es decir, debe observar la diligencia del buen padre de familia —como se establecía en el derecho romano—, pero si el comprador se constituyó en mora de recibir, entonces el vendedor quedará descargado

del cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo será responsable del dolo o de la culpa grave; así lo establece el artículo 2292 del Código Civil.

Otro problema interesante respecto a esta obligación es el relativo a las consecuencias que se presentan si la cosa objeto del contrato se pierde o deteriora cuando está en poder del deudor. El artículo 2017 del Código Civil establece las reglas siguientes:

> I. Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios.
>
> II. Si la cosa se deteriorare por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios.
>
> III. Si la cosa se pierde por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación.
>
> IV. Si se deteriorare por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle.
>
> V. Si la cosa se perdiere por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto, y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.

Las reglas anteriores se aplican cuando se trata de cosas ciertas y determinadas; porque cuando se trata de cosas designadas únicamente por su género y cantidad, sólo después de que la cosa se individualiza por la elección del deudor o del acreedor se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas contenidas en el artículo 2017 transcrito, según lo dispone el artículo 2022 del ordenamiento legal.

El numeral 2021 señala que la pérdida de la cosa puede verificarse pereciendo ésta o quedando fuera del comercio, o si desaparece de modo que no se tengan noticias de ella, o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.

Además, establece la presunción de que la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario, se trata de una presunción *juris tantum.* También se considera que hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella (arts. 2018 y 2025 del CCDF).

Entregar la cosa

La obligación de entregar la cosa se encuentra consignada en la fracción I del artículo 2283 del Código Civil, al establecer que el vendedor está obligado a entregar al comprador la cosa vendida; además, en los artículos 2284 y 2292 se establecen las distintas reglas sobre la entrega de la cosa.

En primer lugar vamos a estudiar lo que se entiende por *entrega de la cosa vendida*. El licenciado Agustín García López, en sus *Apuntes de contratos civiles* dice: "Se entiende por entrega de la cosa vendida el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual." En efecto, el artículo 2284 del Código Civil preceptúa que la entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual, y el mismo artículo aclara qué debe enten-

derse por estas tres clases de entrega y establece que la *entrega real* consiste en la traslación material de la cosa vendida, o bien, en la entrega del título, si se trata de un derecho; existe *entrega jurídica* cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; por último, hay *entrega virtual* cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en ese caso éste sólo tiene los derechos y obligaciones de un depositario.

Otro problema respecto a la obligación en análisis sería: ¿Qué es lo que debe entregarse? El vendedor de cosa cierta está obligado a entregar exactamente la cosa designada en el contrato, debido a que en el artículo 2012 del Código Civil se establece el principio de exactitud en cuanto a la sustancia, que indica que el acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra, aun cuando sea de mayor valor, lo que, interpretado *a contrario sensu*, significa que para que el deudor se libere de su obligación, necesita entregar precisamente la cosa pactada.

Por otra parte, la obligación de dar cosa cierta comprende también la de entregar sus accesorios, salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstancias del caso, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, así como todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa (arts. 2288 y 2289 del CCDF).

Venta *ad-corpus.* Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato (art. 2290 del CCDF).

¿En qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa vendida? La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (art. 2291 del CCDF).

Respecto al principio de exactitud en cuanto al lugar, tratándose de un bien inmueble, la entrega tiene que realizarse forzosamente en el lugar de su ubicación, según lo establece el artículo 2083 del Código Civil.

¿En qué tiempo debe hacerse la entrega de la cosa vendida? Deberá hacerse en el plazo convenido (art. 2079). Si nada se estipuló en cuanto al término para entregar la cosa y pagar el precio, ambas prestaciones deberán cumplirse simultáneamente (art. 2286 del CCDF).

Si se hubiere señalado un término para que el comprador pague el precio, sin haberse estipulado cuándo se deba entregar la cosa, ésta deberá entregarse a los treinta días de la interpelación judicial o extrajudicial, ante un notario o dos testigos, como se establece en el artículo 2080 del Código Civil, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

En relación con la obligación que estamos estudiando, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 2295, que establece: “Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en

manos de un tercero." Respecto a los gastos de entrega de la cosa vendida, éstos serán por cuenta del vendedor, salvo convenio en contrario (art. 2285 del CCDF).

Respecto a la forma o modo en que debe entregarse la cosa vendida, cabe decir que el vendedor está obligado a entregar la cosa en una sola exhibición, no puede entregar la cosa vendida en partes; pero esta regla es supletoria de la voluntad de las partes contratantes, por lo que si se ha convenido que la entrega se haga en forma parcial, tal pacto es válido (art. 2078 del CCDF).

El vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida, pero el legislador lo dispensa de dicha obligación si se dan los supuestos previstos en los artículos 2286 y 2287 del Código Civil. El primero de ellos dice: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago." El segundo artículo mencionado establece: "Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido." Dichas excepciones se justifican en forma plena.

Si el vendedor no cumple con la obligación de entregar la cosa objeto del contrato, esto trae como consecuencia lo previsto en la regla consignada en el numeral 1949 del Código Civil que se refiere al derecho alternativo para el comprador entre pedir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Si opta por el cumplimiento y resulta imposible, puede pedir la resolución.

Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida

La expresada obligación no sólo se le impone al vendedor, sino a todo enajenante, cualquiera que sea el contrato o el título jurídico en virtud del cual transmite la cosa. Dicha obligación se encuentra en la fracción II del artículo 2283, que establece: "El vendedor está obligado: [...]II. A garantizar las calidades de la cosa." La regla general se encuentra en el artículo 2142 del Código Civil.

Los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien, disminuyen de tal modo este uso que el comprador, de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa (art. 2142 del CCDF). Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) la existencia de un defecto de la cosa objeto del contrato;
b) que dicho defecto sea anterior a la enajenación;
c) que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza, y
d) que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado menor precio por la misma.

De esto se desprende que el enajenante no es responsable de los vicios que estén manifiestos, es decir, de aquellos que no están ocultos; tampoco será

responsable de los vicios que se presenten con posterioridad a la celebración del contrato, ni cuando el adquirente es un perito que, por razón de su oficio, pueda fácilmente advertirlos, según lo expresa el artículo 2143 del Código Civil.

La circunstancia de que el enajenante conozca o ignore los vicios al momento de la celebración del contrato, no influye sobre su responsabilidad, sino en el sentido de aumentarla en el caso de que el adquirente pida la rescisión del contrato, excepto en los contratos de mutuo y comodato, en los que se tiene una responsabilidad de carácter subjetivo; es decir, en esos contratos el mutuante o el comodante responden de los vicios o defectos ocultos cuando los conocen y no se los comunican a la otra parte contratante.

Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos sobre la cosa que se adquiere, el comprador tiene dos acciones, la rescisoria o redhibitoria y la *quanti minoris*, estimatoria o compensatoria. Dichas acciones se encuentran reconocidas en el artículo 2144 del Código Civil: "En los casos del artículo 2142 (que habla de los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y pago de los gastos que por él hubiere hecho, o pedir que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos."

Si el adquirente pide la rescisión del contrato de compraventa, debe, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si probare que el enajenante conocía los vicios o defectos ocultos y no se los manifestó (art. 2145 del CCDF).

El adquirente no puede ejercitar las dos acciones a la vez, ya que éstas son contradictorias, pero sí tiene derecho de elegir una de ellas; una vez que hubiere hecho la elección, no podrá variarla sin el consentimiento del enajenante (art. 2146 del CCDF).

Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía, y éstos eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (art. 2147 del CCDF).

Si el enajenante no conocía los vicios, sólo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado (art. 2148 del CCDF).

Si la cosa enajenada con vicios redhibitorios se pierde por caso fortuito o por culpa del adquirente, le queda a éste el derecho de pedir el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio (art. 2160 del CCDF).

Las acciones antes mencionadas (rescisoria y *quanti minoris*) prescriben a los seis meses, contados desde que se entregue la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139 del Código Civil. Estos preceptos se refieren al caso en que la finca se halla gravada con alguna carga o servidumbre no aparente, de la cual no se haga mención en la escritura, en cuyo caso se concede el plazo de un año para ejercitar las acciones de rescisión o de indemnización.

Si la enajenación se declara resuelta, debe devolverse la cosa enajenada en el estado en que se entregó, y el adquirente es responsable de cualquier deterioro que no proceda del vicio o defecto ocultados (art. 2154 del CCDF).

Por medio de peritos, nombrados uno por cada parte, y por un tercero que nombrará el juez en caso de discordia, se hará la calificación de los vicios. Los

peritos tendrán que determinar si los vicios eran anteriores a la enajenación y por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida; asimismo, incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición; al no probarlo, se juzga que el vicio sobrevino después. Si se trata de cosa remitida de otro lugar y el adquirente alega que tiene vicios redhibitorios, y si se presenta además la circunstancia de que es una cosa que rápidamente se descompone, el adquirente tiene la obligación de avisar de inmediato al enajenante que no recibe la cosa, de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su omisión se ocasionaren (arts. 2156, 2157, 2159 y 2161 del CCDF).

Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe (art. 2158 del CCDF). El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial (art. 2162 del CCDF). En cuanto a los vicios o defectos ocultos de los animales, el Código Civil, en sus artículos 2150, 2151, 2153 y 2155, establece las reglas siguientes:

- Al enajenar dos o más animales en conjunto, sea con un precio alzado o señalándolo a cada uno de ellos, el vicio de uno solo da lugar a la acción redhibitoria respecto de él, y no respecto de los demás, a no ser que aparezca que el adquirente no habría adquirido el sano o sanos sin el vicioso, o que la enajenación fuese de un rebaño y el vicio fuere contagioso.
- Se presume que el adquirente no tenía la voluntad de adquirir uno solo de los animales, cuando se adquiere un tiro, yunta o pareja, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que los componen.
- Cuando el animal muere dentro de los tres días siguientes a su adquisición, es responsable el enajenante si, a juicio de peritos, se prueba que la enfermedad existía antes de la enajenación.
- En el caso de enajenación de animales, ya sea que se enajenen individualmente, por troncos o yuntas o como ganado, la acción redhibitoria por causa de tachas o vicios ocultos sólo dura veinte días, contados desde la fecha del contrato.

Garantizar una posesión pacífica

La *garantía de la posesión pacífica* consiste en que el vendedor responda de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

Responder del saneamiento para el caso de evicción

Ésta es una obligación común a todo el que enajena, según se desprende de la regla contenida en el artículo 2120, que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

También la fracción III del artículo 2283 del Código Civil le impone esa obligación al vendedor, al señalar que éste está obligado a prestar la evicción.

La *evicción* se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición (art. 2119 del CCDF). Para que se presente la evicción, son necesarios los siguientes requisitos:

- Que exista una enajenación.
- Que se desposea al adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada.
- Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.
- Que en esa sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho del tercero anterior a la adquisición y se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio.

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas según que el enajenante proceda de buena o mala fe; si procedió de buena fe está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente en la cosa enajenada.

Si el enajenante procedió de mala fe, su situación se agrava un poco más, porque además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente al tiempo de la enajenación, o bien al que tuviere en el momento en que se presente la evicción; además, tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al adquirente.

En la legislación civil se establecen algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil, y son los siguientes: si así se hubiere convenido; cuando el adquirente ha renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción; si conociendo el adquirente el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación no imputable al que enajena, o de un hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto; si el adquirente, luego que sea emplazado, no denuncia el pleito de evicción al que le enajenó; si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó y, por último, si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente. En todos estos casos, el vendedor no responderá de la evicción, debido a que constituyen normas generales que se aplican a todos los contratos conmutativos (véanse los arts. 2138 y 2139 del CCDF, referentes a los casos en que la finca se halla gravada con alguna carga o servidumbre).

Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario

Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

El numeral 2263 es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que los contratantes pueden convenir diferentes proporciones a las indicadas en el artículo, así como que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes; sólo cuando no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en el precepto.

Pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida

Dicha obligación se encuentra establecida en el artículo 2285 del Código Civil: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, y los de su transporte o translación, a cargo del comprador, salvo convenio en contrario." Este precepto también es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que podemos aplicar los comentarios que hicimos en la obligación precedente.

Obligaciones fiscales del vendedor

El vendedor puede ser sujeto y estar obligado al pago del impuesto sobre la renta por la utilidad fiscal que llegue a obtener con motivo de la enajenación de un inmueble. El régimen fiscal es bastante complicado. En las siguientes líneas daremos sólo algunos lineamientos generales.

El sujeto pasivo principal del impuesto es el vendedor, pero el comprador tiene responsabilidad solidaria, en cuanto está obligado a retener y enterar, por conducto del notario que autorice la operación, la cantidad que deba pagarse como pago provisional.

La base del impuesto es la diferencia entre el ingreso que se obtenga y el costo ajustado de adquisición. La deducción es el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, ajustables en la forma siguiente:

- Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de la construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo inicial.
- Al costo de adquisición del terreno se le aplicará el factor de ajuste correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Congreso de la Unión o conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).
- Al costo de adquisición de la construcción se le deducirá un 3% anual por concepto de depreciación y al resultado que se obtenga se le aplicará el factor de ajuste correspondiente, conforme a lo indicado en el punto anterior.
- Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.
- Además, se pueden hacer deducciones por concepto de gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y enajenación, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con

motivo del avalúo de bienes inmuebles. Estos conceptos se ajustarán conforme a lo antes explicado. También pueden deducirse las pérdidas sufridas en la enajenación de inmuebles, en el año calendario de que se trate o en los tres siguientes.
- También son deducibles el importe de las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o enajenación del bien, ajustada conforme a lo antes indicado.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones aplicadas conforme a lo ya explicado, constituye la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto a pagar (pago provisional), lo cual se hace en la forma siguiente:

- La ganancia se dividirá entre el número de enajenantes o en la proporción que cada uno represente (sociedad conyugal, copropiedad).
- El resultado obtenido se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.
- Al resultado obtenido en el punto anterior se le aplicará la tarifa para pagos provisionales conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, tomando en consideración que la tarifa aplicable varía durante el año y por tal razón la emite periódicamente el Congreso de la Unión, a dicho resultado se le resta el límite inferior, al resultado se le aplica el porcentaje para el excedente indicado en la tarifa, a este resultado se le suma la cuota fija.
- El resultado anterior se multiplica por el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, representando el pago provisional que corresponde a cada enajenante.
- El resultado que se obtenga se multiplicará por el número de enajenantes, obteniendo el importe total del pago provisional a enterar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días (hábiles) siguientes a la fecha en que se firma la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aun cuando no haya pago provisional a enterar.

Obligaciones del comprador

Pagar el precio

La principal obligación que tiene el comprador es pagar el precio de la cosa vendida, obligación que se encuentra consagrada en los artículos 2248 y 2293 del Código Civil. El comprador debe pagar el precio de la cosa objeto del contrato

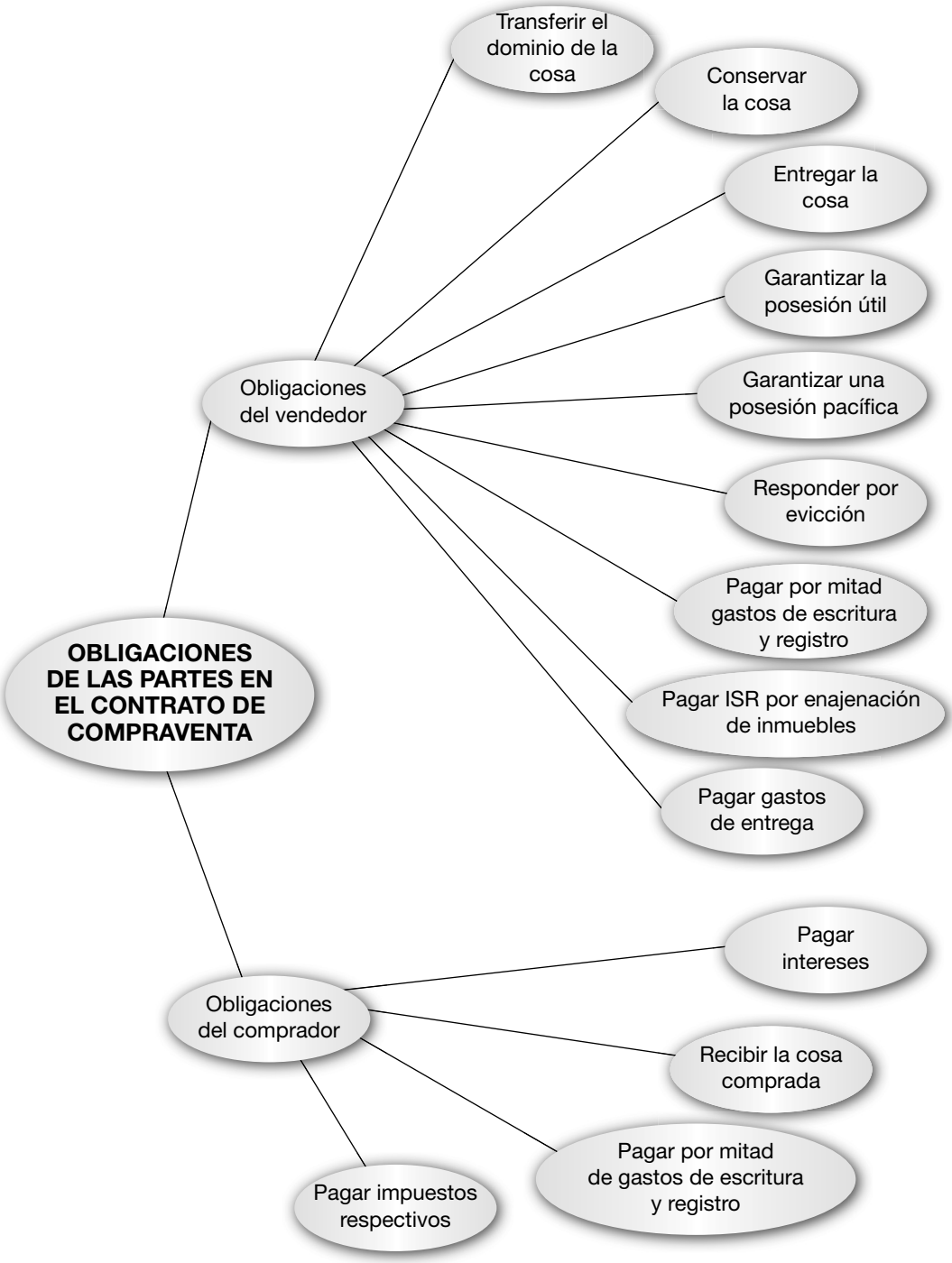


FIGURA 3.2
Obligaciones de las partes en el contrato de compraventa.

en el tiempo, lugar y forma convenidos. En los casos en que las partes no pacten dichas circunstancias la ley suple esas omisiones.

Tiempo en que debe entregarse el precio de la cosa vendida: El artículo 2255 del Código Civil establece: "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude."

Si no se ha fijado el plazo, el pago se hará al tiempo en que se entregue la cosa, según lo ordena el artículo 2294 del ordenamiento legal. Cuando no se hubiere fijado plazo para el pago del precio y tampoco se hubiere pagado éste cuando se entregó la cosa, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 2080 del Código Civil, que señala que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación a los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicial o extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Esta regla general se aplica en el presente caso, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

Lugar en que debe entregarse el precio de la cosa vendida: El precio deberá entregarse en el lugar convenido (art. 2293). Si no se designó el lugar en que el comprador deba pagarlo, éste deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa vendida, como se dispone en los artículos 2084 y 2294 del Código Civil.

Exactitud en cuanto a la sustancia: El maestro Rafael Rojina Villegas, en su *Compendio de derecho civil*, señala lo siguiente:

> Por lo que se refiere a la exactitud en cuanto a la sustancia, rige en esta materia el principio de que el vendedor no está obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero; pero éste puede sufrir, por las disposiciones de la ley monetaria, que son de interés público, alteraciones en su valor; es decir, la ley monetaria puede derogar el principio de exactitud en la sustancia, al permitir, como lo dice la ley vigente, y según se dispuso desde el año de 1906, que todo pago en dinero se hará conforme a la moneda circulante y no a la convenida; que son nulos de pleno derecho los pactos en los que el deudor se obligue a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el derecho de pagar en la moneda que tenga curso legal el día del pago. Lógicamente, esto nos conduce a declarar que no hay exactitud en la sustancia por lo que se refiere a la calidad de la moneda, y que puede haber una alteración de cuantía cuando, como ocurre en México, la moneda va constantemente perdiendo su valor intrínseco, cada vez inferior.[3]

Operación mixta: Para que exista compraventa no es necesario que el precio consista íntegramente en dinero. El artículo 2250 del Código Civil previene que: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta."

Exactitud en cuanto a la forma o modo: La exactitud en cuanto a la forma del pago obliga al comprador a pagar el precio en una sola exhibición, de manera que no puede hacer pagos parciales, salvo pacto en contrario (art. 2078 del

[3] Rafael Rojina Villegas, *Compendio de derecho civil*, Antigua Librería Robledo, México, 1952, pp. 134-135.

CCDF). No obstante que el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida, el numeral 2299 establece una excepción en el caso siguiente: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario."

Al apuntar en el artículo transcrito "salvo si hay convenio en contrario", se podría interpretar como si en algunas ocasiones se pudiera convenir que al comprador se le perturbase en su posesión o derecho; pero no hay que olvidar que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada, si así se hubiere convenido, que es a lo que se refiere la última parte del artículo 2299.

Consecuencias de la falta de pago del precio de la cosa vendida: La falta de pago del precio da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951, en relación con el 2300 del CCDF; también da derecho a exigir el cumplimiento de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios (art. 1949).

Prescripción: La acción para cobrar el precio de objetos vendidos por comerciantes a personas que no fueren revendedores prescribe a los dos años. Dicha prescripción comienza a correr desde el día en que fueron entregados los objetos vendidos, si la venta no se hizo a plazo (frac. II del art. 1161 del CCDF).

En las ventas a plazos se estará a lo preceptuado por el artículo 1162. En los demás casos se aplicará la regla general contenida en el artículo 1159.

Pagar intereses

El comprador está obligado a pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

1. Si así se hubiere convenido.
2. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
3. Si se ha constituido en mora conforme a los artículos 2104 y 2105.

Ventas a plazo: En las *ventas a plazo* que no estipulan intereses, el comprador no los debe por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, debido a que el plazo fue parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta (art. 2297 del CCDF).

El comprador debe pagar intereses en las ventas a plazo cuando la concesión del mismo sea posterior al contrato, salvo convenio en contrario (art. 2298 del CCDF).

Recibir la cosa comprada

Hemos apuntado que el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida; de lo que se desprende que el comprador tiene derecho a recibirla, pero no es

facultativo para el comprador recibir o no dicha cosa, porque en el caso de que éste se niegue a recibirla, dicha circunstancia traerá como consecuencia no la rescisión del contrato, sino el descargar al vendedor de la obligación de cuidar y conservar la cosa, y sólo será responsable de su dolo o culpa grave. Además, el comprador deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, como lo previene el artículo 2292 del Código Civil.

Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario

Esta obligación es común al comprador y al vendedor, y se encuentra establecida en el artículo 2263 del Código Civil, la cual fue estudiada en el apartado de "Obligaciones del vendedor", por lo que se deben aplicar los mismos comentarios.

Pagar los gastos de transporte o traslación, salvo convenio en contrario

El artículo 2285 del Código Civil dice: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación a cargo del comprador, salvo convenio en contrario." De lo anterior se deduce que lo prescrito es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que éstas pueden convenir en forma diferente a la establecida en el artículo, o bien en que los gastos de transporte o traslación sean sufragados por el vendedor. Sólo cuando las partes no determinan nada al respecto, tendrá aplicación lo establecido en el artículo.

Obligación de pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles

Antecedentes: Este impuesto federal comenzó a aplicarse a partir del año de 1980. La ley que lo implantó apareció publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 31 de diciembre de 1979, la cual abrogó la Ley General del Timbre, que estuvo vigente desde el año de 1976.

La aplicación del impuesto federal sobre adquisición de inmuebles quedó suspendida el 31 de diciembre de 1981, debido a la celebración de un convenio de coordinación fiscal, celebrado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con diversas entidades federativas del país, que acordaron, a su vez, suspender la aplicación del impuesto municipal sobre traslación de dominio previsto en la Ley de Hacienda para los municipios del estado y, en consecuencia, empezó a regir en los municipios de los estados que suscribieron el convenio, el impuesto municipal sobre adquisición de inmuebles.

En el caso del estado de Nuevo León, se reformó por adición la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en su título segundo, con

un capítulo I bis, que contiene los artículos 28 bis, 28 bis-1 al 28 bis-8, así como los numerales 7o., 8o. y 9o. transitorios para reglamentar la aplicación del impuesto municipal sobre adquisición de inmuebles.

El impuesto se aplica en todos aquellos actos o contratos en donde se presente una transmisión de dominio. De forma excepcional, también se aplica en los casos en que se celebra un contrato preliminar, cuando se pacta que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes, así como cuando el futuro vendedor recibirá el precio o parte de dicho precio, antes de que se celebre en contrato definitivo.

Base y tasa del impuesto: El impuesto se calculará aplicando la tasa de 2% al valor gravable del inmueble.

Para los efectos de esta ley, se considera base del impuesto el valor gravable del inmueble, que será el que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble, obteniéndose así el impuesto a pagar.

Tratándose de adquisición de *viviendas* cuyo valor más alto en los términos del artículo 28 bis-3, fracción I, no exceda de 25 cuotas elevadas al año y siempre que el adquirente sea persona física y no posea otro bien raíz en el Estado, cubrirá el impuesto aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble, después de reducirlo en 15 cuotas elevadas al año.

Para efectos de la no-propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación, por lo que en caso de falsedad en la declaración manifestada, el interesado será acreedor a una sanción del 50% al 100% de la contribución omitida.

En relación a esta deducción, el artículo 28 bis-6 establece: "Cuando se adquieran derechos sobre un inmueble o una parte de la propiedad del mismo, la reducción a que se refiere el artículo 28 bis-1, se aplicará en la proporción que corresponda a la porción adquirida".

Para los efectos anteriores, el valor catastral que se utilice para la determinación de este impuesto será el vigente al momento en que se pague el impuesto.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de operación pactado. En el valor de operación se deberán incluir las demás cantidades que se cobren o carguen al adquirente o reciba el enajenante por cualquier otro concepto relacionado con la adquisición del inmueble.

Cuando no exista valor de operación, el impuesto se calculará con base en el valor catastral.

Para los fines del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considera que el usufructo, la nuda propiedad y el derecho real de superficie tienen un valor, cada uno de ellos del 50% del valor del inmueble.

Sujetos: El artículo 28 bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, establece: "Están obligados al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan sólo el suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere[…}".

Definición de adquisición: El objeto de este impuesto —como ya lo hemos mencionado— lo constituyen las adquisiciones de inmuebles. En este sentido, el artículo 28 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León en vigor, define lo que se debe entender por *adquisición*:

> Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:
>
> I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, o cualquiera de sus modalidades, incluyendo derechos de copropiedad, así como la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades.
>
> II. La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.
>
> III. La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él antes de que se celebre el contrato prometido.
>
> IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las Fracciones II y III que anteceden.
>
> V. Fusión y escisión de sociedades. En el caso de escisión no se considera adquisición cuando los accionistas propietarios de las acciones con derecho a voto, de la sociedad escindente y de las escindidas, sean los mismos y con la misma participación, durante un periodo de cinco años posteriores a la fecha en que se realice la escisión; siempre y cuando mantengan la misma participación en el capital.
>
> VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.
>
> VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
>
> VIII. Prescripción positiva.
>
> IX. La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.
>
> X. Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal del Estado. La transmisión de dominio de un inmueble, en ejecución de un fideicomiso, causará el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, salvo cuando ésta se haga en favor del o de los fideicomisarios designados en el acto constitutivo del fideicomiso, o de los adquirentes de los derechos del fideicomisario por cualquier título, siempre que en la constitución o adquisición se haya cubierto el impuesto correspondiente.
>
> XI. En las adquisiciones, derechos o renta a cualquier plazo, de los lotes en los panteones.
>
> XII. La realizada a través de la celebración de poderes irrevocables para actos de dominio siempre y cuando el apoderado no lo ejerza en el término de 6 meses.
>
> En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.
>
> XIII. La adjudicación mediante laudo laboral.
>
> XIV. La que se realiza en la constitución, transmisión o extinción de un derecho real de superficie.

Arrendamiento financiero: En las adquisiciones efectuadas a través de arrendamiento financiero, cuando el arrendatario ejerza su opción de compra, se considerarán como una sola adquisición las realizadas por la arrendadora y por el arrendatario financieros, siempre que se demuestre que fue cubierto el impuesto

correspondiente a la adquisición efectuada por la arrendadora financiera. Consecuentemente, en estos casos no se generará el impuesto a cargo del arrendatario financiero.

Si el arrendatario financiero se encuentra en los supuestos previstos en el artículo 28 bis-1, fracciones I a XIV, se aplicará la tarifa especial a la adquisición efectuada por la arrendadora financiera.

Adquisiciones no gravadas: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 28 bis-1 de la ley ya indicada, no se pagará el impuesto en la adquisición de inmuebles que hagan la Federación, el Estado o los Municipios, para formar parte del dominio público.

Adquisiciones gravadas a la tarifa única especial: Al respecto el numeral 28 bis-1 consigna lo siguiente:

> El impuesto sobre adquisición de inmuebles se cubrirá a una tarifa única especial por cada inmueble equivalente a 7 cuotas, en los siguientes casos:
>
> I. En las adquisiciones realizadas por instituciones de beneficencia privada, constituidas en los términos legales, respecto de bienes destinados exclusivamente a sus fines.
>
> II. En las adquisiciones hechas por instituciones públicas de enseñanza y establecimientos de enseñanza propiedad de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley General de Educación y de la Ley de Educación del Estado, por los bienes destinados exclusivamente a sus fines educativos.
>
> No quedan comprendidos dentro de este beneficio, los predios destinados a usos distintos de aulas, laboratorios o instalaciones similares de dichos planteles educativos. Tratándose de instalaciones deportivas, culturales o de otra índole, no gozarán de este beneficio, en caso de que las mismas sean utilizadas además para la realización de eventos no gratuitos, distintos de los eventos que realice la propia institución educativa con motivo de la práctica de la enseñanza correspondiente.
>
> III. En las donaciones entre cónyuges y en las adquisiciones que se realicen al constituir o disolver la sociedad conyugal, así como en el acto en que se cambien las capitulaciones matrimoniales.
>
> IV. En las adquisiciones realizadas por partidos y asociaciones políticas, para su uso propio.
>
> V. En las adquisiciones que hagan las Juntas de Mejoramiento Moral, Cívico y Material, previa autorización del Ayuntamiento respectivo.
>
> VI. SE DEROGA. (P. O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005).
>
> En estos casos cubrirán la tarifa referida, en las adquisiciones de terrenos cuyo valor base del Impuesto sea inferior a 7500 cuotas y en casos de vivienda hasta de 15000 cuotas, en caso contrario por el valor excedente será cubierto conforme a lo dispuesto por el artículo 28 bis.
>
> VII. En las adquisiciones realizadas por entes u organismos públicos creados para solucionar el problema de la vivienda y de la tenencia legal de la tierra, y en las adquisiciones realizadas por o con personas sin fines de lucro que lleven a cabo programas concretos, con finalidades y características iguales o similares, así como las personas que resulten directamente beneficiadas con dichos programas, siempre y cuando estas personas no sean propietarias o poseedoras de otro bien inmueble en el Estado y que lo destinen para su habitación.
>
> VIII. (DEROGADO P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 2003).

IX. En las adquisiciones por informaciones *ad-perpetuam* y sentencias judiciales que impliquen reconocimiento de posesión de inmuebles, cuyo destino sea el señalado en las fracciones VII y VIII.

X. En las adquisiciones, derechos o renta a perpetuidad de los lotes en los panteones municipales.

XI. En las adquisiciones de bienes del dominio privado que realicen los Municipios y las entidades paraestatales de los Municipios.

XII. En las adquisiciones de viviendas cuyo valor gravable, no exceda de 15 cuotas elevadas al año, siempre que el adquirente sea una persona física y que no sea propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado.

También se cubrirá la tarifa especial en las adquisiciones de vivienda cuyo valor más alto entre el valor de adquisición y el valor catastral, no exceda de 9,398 cuotas, siempre que el adquirente sea jubilado o pensionado y que no sea propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado.

XIII. En las adquisiciones que se realicen por causa de muerte.

Cuando uno o más coherederos adquieran porciones mayores a la parte heredada consignada dentro del testamento o de la que le corresponda en los términos de Ley, cubrirán el impuesto sobre la parte excedente en los términos del Artículo 28 bis. Para los efectos de esta disposición, por parte heredada se entiende la que corresponde únicamente a los inmuebles y no a la totalidad de la masa hereditaria.

XIV. En las donaciones que se hagan entre ascendientes y descendientes en línea recta, así como en las que se hagan entre el adoptante y el adoptado, entre sus respectivos ascendientes y descendientes en línea recta, y entre éstos y aquéllos. En el caso de que el inmueble forme parte de la sociedad conyugal del ascendiente o del descendiente, la tarifa especial operará respecto de la totalidad de los derechos de la sociedad conyugal relacionados con el inmueble.

Los predios a los que se les haya aplicado la tarifa especial que señala esta fracción únicamente se les podrá aplicar nuevamente este beneficio, cuando hayan transcurrido 2 años a partir de la fecha de escrituración de la anterior donación.

XV. En las adquisiciones realizadas por asociaciones religiosas, respecto de bienes destinados exclusivamente a sus fines.

En cualquier tiempo en que la Tesorería Municipal advierta que los contribuyentes beneficiados en los términos de este Artículo, no hayan cumplido con cualesquiera de los requisitos que sirvieron de base para gozar de la tarifa especial, previa audiencia al interesado en la que se le otorgue un plazo no menor de 15 días hábiles para proporcionar pruebas y expresar alegatos, podrá revocar y cancelar las franquicias otorgadas. En este caso se procederá al cobro íntegro de las contribuciones no cubiertas bajo el amparo de la presente disposición, más sus respectivos accesorios.

Para efectos de la no-propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación, por lo que en caso de falsedad en la declaración manifestada, el interesado será acreedor a una sanción del 50% al 100% de la contribución omitida.

En relación al pago del impuesto, el artículo 28 bis-4 establece que deberá hacerse:

I. Dentro de los 60 días naturales seguidos a aquel en que:

a) Se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

b) Se cedan los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión.

c) Se realicen los supuestos de enajenación en los términos del Código Fiscal del Estado, tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso.

d) (DEROGADA, P. O. 27 DE DICIEMBRE DE 2002).

En los casos de prescripción positiva, de adjudicaciones y daciones en pago, el término será de 90 días naturales contados a partir de que cause ejecutoria la sentencia respectiva. Cuando no se emita sentencia en los dos últimos casos, dicho término contará a partir de la fecha del convenio correspondiente.

II. Dentro de los tres meses siguientes a aquél en que se presuma transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido, en las adquisiciones previstas en el artículo 28 bis-2, fracciones II y III. Para este efecto, se presume transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido cuando venza el plazo fijado en el contrato respectivo, salvo que se compruebe con instrumento público que el contrato fue rescindido. En caso de que dichas adquisiciones se hagan constar en escritura pública, el impuesto deberá cubrirse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de firma de la escritura y en el caso de que ésta llegara a rescindirse, operará lo dispuesto en el artículo 23 del Código Fiscal del Estado.

Cuando estas operaciones se hayan celebrado respecto de una vivienda o suelo urbanizado, que el adquirente pretenda utilizar como casa-habitación propia y no se posea otro bien raíz en el Estado, tendrá derecho a una prórroga adicional de tres meses para pagar el impuesto generado a su cargo, debiendo en todo caso cubrir los intereses correspondientes al plazo, conforme a la tasa prevista por la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.

III. Dentro de los treinta días siguientes al momento de efectuarse la cesión de derechos, respecto del impuesto a cargo del cedente que se hubiere generado al adquirir sus derechos sobre el inmueble. El cesionario no responderá por este pago.

IV. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, dentro del mes siguiente a aquel en que los contratantes firmen la escritura pública correspondiente, y si no están sujetos a esta formalidad, a partir del momento en que se adquiera el dominio conforme a las leyes.

La autoridad fiscal municipal por sí no podrá modificar el valor catastral; sin perjuicio de los demás derechos de fiscalización que aquélla conserva.

El impuesto se cubrirá en efectivo o mediante cheque certificado ante las oficinas receptoras de las Tesorerías Municipales donde se ubique el bien materia del impuesto o en las instituciones bancarias autorizadas por el Municipio correspondiente, localizadas en la circunscripción territorial del propio Municipio de que se trate. Cuando el pago se efectúe extemporáneamente, no podrá enterarse en instituciones bancarias.

La Tesorería Municipal recibirá la nota oficial del impuesto sobre adquisición de inmuebles y devolverá al contribuyente una copia en la que se haga constar su recepción, debiendo aceptarse o rechazarse en un plazo no mayor de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su presentación. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique el rechazo, la nota se tendrá por aceptada, sin perjuicio de las facultades de fiscalización que conserva la autoridad. Una vez aceptada la nota oficial, la Tesorería Municipal registrará la operación, dando el

aviso correspondiente a la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicho evento a fin de que se proceda a la actualización del padrón catastral.

Cuando no se haya cumplido con lo estipulado en esta Ley, para la presentación de la nota o se requiera al Notario ante el que se tramita la escrituración del inmueble o al contribuyente para que proporcione algún otro elemento necesario para resolver, se tendrá un término de 30 días para proporcionar lo solicitado, transcurrido dicho plazo, sin que se cumpla con lo solicitado, la autoridad municipal podrá proceder a realizar la liquidación y cobro del impuesto correspondiente.

Una vez configurada la afirmativa ficta, el impuesto podrá ser consignado mediante depósito ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, la que a su vez, pondrá a disposición del Municipio el monto de lo recaudado.

El documento donde conste la adquisición del inmueble de que se trate será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante la exhibición de la nota oficial en la que aparezca la fecha de recepción y del recibo oficial que acredite el entero o consignación del impuesto.

El plazo de diez días señalado con anterioridad, más un plazo adicional de cinco días hábiles, no serán tomados en cuenta para efectos del cálculo de los recargos que se causen respecto del impuesto declarado en la nota oficial. Lo dispuesto en este párrafo no será aplicable al impuesto no declarado por el contribuyente.

La Nota Declaratoria del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles no se admitirá cuando se advierta cualquier irregularidad en ella o el impuesto, la actualización y demás accesorios no estén determinados correctamente.

Obligaciones para los fedatarios y contribuyentes, y responsabilidad solidaria para el enajenante: De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León en vigor, los adquirentes (personas físicas o morales) son los obligados a pagar dicho impuesto; sin embargo, el artículo 28 bis-3, fracción III de la misma ley establece:

> En las adquisiciones que se hagan constar en escrituras públicas, actas fuera de protocolo o cualquier otro instrumento o contrato en que intervengan los notarios, jueces, corredores, y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, haciendo constar en la escritura o documento el procedimiento para su cálculo y lo declararán y enterarán mediante la formulación de una nota oficial, conforme al modelo autorizado; la nota declaratoria deberá estar firmada por el fedatario conjuntamente con el contribuyente, debiendo señalarse domicilio común para el efecto de oír y recibir notificaciones en el Municipio donde se ubique el inmueble adquirido. Si se omite el señalamiento del domicilio para recibir notificaciones en los términos señalados en este párrafo, la Tesorería Municipal podrá notificar por estrados las resoluciones respectivas. Si el impuesto es cubierto directamente por el contribuyente, el fedatario hará constar tal circunstancia en la escritura del documento en que intervenga, antes de proceder a autorizar dicho instrumento. En el documento que se presente para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los fedatarios insertarán los datos del recibo oficial o declaración de pago del impuesto correspondiente.

En los demás casos, los contribuyentes pagarán el impuesto mediante la formulación de la nota oficial que presentarán ante la oficina recaudadora correspondiente.

Los fedatarios públicos, dentro del mes siguiente a la fecha en que se autorice la escritura o se levante el acta fuera de protocolo respectiva, darán aviso a la Tesorería Municipal correspondiente, de los poderes irrevocables para la venta de inmuebles ubicados en el Estado, que se otorguen o ratifiquen ante su fe, cuando no se especifique en ellos el nombre del adquirente. La omisión a la presentación oportuna del aviso se sancionará con multa de 10 a 20 veces el salario mínimo general diario, vigente en la zona económica en donde se encuentre el inmueble.

Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto que enterar. La nota oficial se presentará en original firmado por el contribuyente o responsable solidario, y 3 copias en la oficina receptora o institución bancaria autorizada.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquélla con la que se efectuó dicho pago.

IV. (DEROGADA, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1991).

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente, cesando su responsabilidad desde el momento en que compruebe fehacientemente ante la Tesorería Municipal, mediante los elementos de prueba que ésta exija, que ha recibido el pago total del precio pactado en la operación de enajenación, siempre y cuando la operación se haya elevado a escritura pública.

El plazo para computar la extinción de las facultades de las autoridades fiscales a que se refiere el artículo 67 del Código Fiscal del Estado se iniciará a partir de la fecha en que se presente la declaración del impuesto ante la Tesorería Municipal.

En caso de que no se presente la declaración del impuesto ante la Tesorería Municipal, las facultades de las autoridades fiscales mencionadas en el párrafo anterior, no se extinguirán.

En el supuesto de que en la declaración del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se hubiere omitido el pago correspondiente a la construcción, ya sea por causas imputables al enajenante o adquirente, se impondrá una multa al adquirente de tres cuotas hasta el 100% de la contribución omitida, determinando ésta sobre el valor de la construcción no declarada.

Los Notarios Públicos tendrán la obligación de presentar a las Tesorerías Municipales que correspondan, conjuntamente con la declaración del impuesto, todos los elementos que se requieran para la determinación del impuesto, así como una copia del pago del impuesto predial, y en su caso del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. También tendrán la obligación de presentar un informe detallado a más tardar durante el mes de enero de cada año, correspondiente al año anterior, sobre las escrituras públicas y cualquier otro documento en que se transmita la propiedad de bienes inmuebles, en los que hubiesen intervenido y que por alguna razón, no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que por consecuencia no estuviese cubierto el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles. Cuando no se cumpla con la presentación del informe se entenderá para todos los efectos legales que no existen escrituras u otros documentos pendientes de pago del impuesto.

En caso de no cumplir con lo anterior o haber cumplido en forma parcial, con la obligación descrita en el párrafo anterior, se impondrá al Notario correspondiente una sanción de 100 a 200 cuotas.

También el artículo 28 bis-5 de la mencionada ley establece:

Los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios, antes de autorizar en definitiva la escritura pública, acta fuera de protocolo, y en general cualquier documento o acto en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, deberán cerciorarse de que se encuentra cubierto el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente a la operación que se realice.

Las autoridades judiciales que dicten resoluciones en las que se transmita el dominio de un inmueble, una vez que hayan causado ejecutoria, darán aviso a la Tesorería Municipal correspondiente en un plazo no mayor de quince días hábiles.

Los funcionarios adscritos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no inscribirán documento público o privado alguno en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, si no se demuestra el pago de este impuesto y se haya hecho constar en el documento a inscribir, los datos del recibo oficial o declaración de pago del impuesto correspondiente.

Es importante destacar las siguientes reglas preceptuadas en el ordenamiento en análisis:

Artículo 28 bis-7. Además del enajenante, responderán solidariamente del pago de este impuesto, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando autoricen la operación sin haberse cerciorado del correcto cumplimiento del pago del impuesto.

Igualmente serán responsables solidarios las autoridades judiciales que dicten resoluciones en las que se transmita el dominio de uno o varios inmuebles, y no den el aviso a que se refiere el artículo 28 bis-5, párrafo segundo, de esta Ley, así como los funcionarios adscritos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que autoricen la inscripción de documentos públicos o privados, en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, sin haberse cerciorado del pago de este impuesto.

Artículo 28 bis-8. Para los efectos del Artículo anterior, cuando el enajenante, sea un fraccionador, desarrollador o urbanizador inmobiliario, estará obligado a remitir a la Tesorería Municipal, copia de los contratos de promesa de compraventa y de cesiones de derecho, a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su celebración. La omisión a la presentación oportuna de la documentación antes mencionada, se sancionará con multa de 10 a 20 cuotas, por cada convenio o contrato.

Compraventa con reserva de dominio y contrato de promesa: El artículo 28 bis-4 de la misma ley establece un derecho de opción para los contribuyentes en los casos de compraventa con reserva de dominio y en la promesa de adquirir, al señalar que el contribuyente debe efectuar el pago de este impuesto en los siguientes términos:

II. Dentro de los tres meses siguientes a aquel en que se presuma transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido, en las adquisiciones previstas

en el artículo 28 bis-2, fracciones II y III. Para este efecto, se presume transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido cuando venza el plazo fijado en el contrato respectivo, salvo que se compruebe con instrumento público que el contrato fue rescindido. En caso de que dichas adquisiciones se hagan constar en escritura pública, el impuesto deberá cubrirse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de firma de la escritura y en el caso de que ésta llegara a rescindirse, operará lo dispuesto en el Artículo 23 del Código Fiscal del Estado.

Cuando estas operaciones se hayan celebrado respecto de una vivienda o suelo urbanizado, que el adquirente pretenda utilizar como casa-habitación propia y no se posea otro bien raíz en el Estado, tendrá derecho a una prórroga adicional de tres meses para pagar el impuesto generado a su cargo, debiendo en todo caso cubrir los intereses correspondientes al plazo, conforme a la tasa prevista por la Ley de Ingresos de los Municipios el Estado.

Impuesto al valor agregado

Generalidades: *El impuesto al valor agregado* está vigente desde el día 2 de enero de 1980, según decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 29 de diciembre de 1979.

Dentro de la clasificación que se hace de los impuestos, el del valor agregado se etiqueta como un impuesto indirecto.

Justificación: "La necesidad de aumentar significativamente la recaudación, suprimir los efectos acumulativos de estos impuestos indirectos y las limitaciones que tienen los gravámenes directos por su elevada progresividad, motivaron al Fisco Federal a implantar en nuestro país el impuesto al valor agregado", comenta en su tesis recepcional Jorge Luis García Izaguirre Escamilla, y en adición señala:

> El impuesto al valor agregado proporciona una mejor recaudación, aumenta la capitalización, fomenta la exportación y facilita la integración económica de México con respecto a otros países.
>
> El impuesto al valor agregado representa un sistema moderno de recaudación, con grandes potencialidades recaudatorias, y permite un mejor control del sistema tributario en conjunto.
>
> El impuesto al valor agregado sustituye ventajosamente al impuesto sobre ingresos mercantiles y 19 impuestos especiales que complicaban el sistema de tributación indirecta en México.

Los *sujetos* del impuesto al valor agregado son las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes o importen bienes o servicios. En relación a este impuesto con el contrato de compraventa, sólo interesa en lo referente al supuesto de enajenación; es decir, es un impuesto que impacta al consumidor de bienes o servicios.

Objeto del impuesto y tasa del mismo: En el artículo 1o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado se establece quiénes están obligados al pago del impuesto, el acto generador, así como la tasa del mismo:

> Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:
>
> I. Enajenen bienes.
>
> II. Presten servicios independientes.
>
> III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
>
> IV. Importen bienes o servicios.
>
> El impuesto se calculará aplicando los valores que señala esta Ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

Repercusión del impuesto: El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieren los bienes, los usen o gocen temporalmente o reciban los servicios. Se entenderá por *traslado del impuesto* el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta ley.

Acreditamiento: El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que hubieren trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta ley. El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales.

Tasa del impuesto en zonas fronterizas y perímetros libres: El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% a los valores que señala esta ley, cuando los actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto, se realicen por residentes en la región fronteriza, y siempre que la entrega material de los bienes o la prestación de servicios se lleve a cabo en la citada región fronteriza.

Tratándose de importación, se aplicará la tasa del 10% siempre que los bienes y servicios sean enajenados o prestados en la mencionada región fronteriza.

Tratándose de la enajenación de inmuebles en la región fronteriza, el impuesto al valor agregado se calculará aplicando al valor que señala esta ley la tasa del 15%.

Para efectos de esta ley, se considera como región fronteriza, además de la franja fronteriza de 20 kilómetros paralela a las líneas divisorias internacionales del norte y sur del país, todo el territorio de los estados de Baja California, Baja California Sur y Quintana Roo, los municipios de Caborca y de Cananea, Sonora, así como la región parcial del Estado de Sonora comprendida en los siguientes límites: al norte, la línea divisoria internacional desde el cauce del Río Colorado hasta el punto situado en esa línea a 10 kilómetros al oeste del Municipio Plutarco Elías Calles; de ese punto, una línea recta hasta llegar a la costa, a un punto situado a 10 kilómetros, al este de Puerto Peñasco; de ahí, siguiendo el cauce de ese río, hacia el norte hasta encontrar la línea divisoria internacional.

Enajenación de inmuebles: Para los efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se entiende por *enajenación,* además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas

para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en los párrafos primero y segundo del artículo 7o. de esta ley. Cuando se hubiera retenido el impuesto en los términos de los artículos 1o.-A y 3o., tercer párrafo de esta ley, no se tendrá derecho a la devolución del impuesto y se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del citado artículo 7o. de esta ley.

Al respecto el Código Fiscal de la Federación define la *enajenación* en los siguientes términos:

Artículo 14. Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.

III. La aportación a una sociedad o asociación.

IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a) En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen.

Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

VIII. La transmisión de derechos de crédito relacionados a proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en

el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje con mandato de cobranza o con cobranza delegada así como en el caso de transmisión de derechos de crédito a cargo de personas físicas, en los que se considerará que existe enajenación hasta el momento en que se cobre los créditos correspondientes.

IX. La que se realice mediante fusión o escisión de sociedades, excepto en los supuestos a que se refiere el artículo 14-B de este Código.

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando se efectúen con clientes que sean público en general, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses. No se consideran operaciones efectuadas con el público en general cuando por las mismas se expidan comprobantes que cumplan con los requisitos a que se refiere el artículo 29-A de este Código.

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.

Artículo 14-A. Se entiende que no hay enajenación en las operaciones de préstamos de títulos o de valores por la entrega de los bienes prestados al prestatario y por la restitución de los mismos al prestamista, siempre que efectivamente se restituyan los bienes a más tardar al vencimiento de la operación y las mismas se realicen de conformidad con las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria. En el caso de incumplimiento de cualesquiera de los requisitos establecidos en este artículo, la enajenación se entenderá realizada en el momento en el que se efectuaron las operaciones de préstamo de títulos o valores, según se trate.

Artículo 14-B. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 14, fracción IX, de este Código, se considerará que no hay enajenación en los siguientes casos:

I. En el caso de fusión, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

a) Se presente el aviso de fusión a que se refiere el Reglamento de este Código.

b) Que con posterioridad a la fusión, la sociedad fusionante continúe realizando las actividades que realizaban ésta y las sociedades fusionadas antes de la fusión, durante un periodo mínimo de un año inmediato posterior a la fecha en la que surta efectos la fusión. Este requisito no será exigible cuando se reúnan los siguientes supuestos:

1. Cuando los ingresos de la actividad preponderante de la fusionada correspondientes al ejercicio inmediato anterior a la fusión, deriven del arrendamiento de bienes que se utilicen en la misma actividad de la fusionante.

2. Cuando en el ejercicio inmediato anterior a la fusión, la fusionada haya percibido más del 50% de sus ingresos de la fusionante, o esta última haya percibido más del 50% de sus ingresos de la fusionada.

No será exigible el requisito a que se refiere este inciso, cuando la sociedad que subsista se liquide antes de un año posterior a la fecha en que surte efectos la fusión.

c) Que la sociedad que subsista o la que surja con motivo de la fusión, presente las declaraciones de impuestos del ejercicio y las informativas que en los

términos establecidos por las leyes fiscales les correspondan a la sociedad o sociedades fusionadas, correspondientes al ejercicio que terminó por fusión.

II. En escisión, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Los accionistas propietarios de por lo menos el 51% de las acciones con derecho a voto de la sociedad escindente y de las escindidas, sean los mismos durante un periodo de tres años contados a partir del año inmediato anterior a la fecha en la que se realice la escisión.

Para los efectos del párrafo anterior, no se computarán las acciones que se consideran colocadas entre el gran público inversionista de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria y siempre que dichas acciones hayan sido efectivamente ofrecidas y colocadas entre el gran público inversionista. Tampoco se consideran colocadas entre el gran público inversionista las acciones que hubiesen sido recompradas por el emisor.

Tratándose de sociedades que no sean por acciones se considerará el valor de las partes sociales en vez de las acciones con derecho a voto, en cuyo caso, el 51% de las partes sociales deberá representar, al menos, el 51% de los votos que correspondan al total de las aportaciones.

Durante el periodo a que se refiere este inciso, los accionistas de por lo menos el 51% de las acciones con derecho a voto o los socios de por lo menos el 51% de las partes sociales antes señaladas, según corresponda, de la sociedad escindente, deberán mantener la misma proporción en el capital de las escindidas que tenían en la escindente antes de la escisión, así como en el de la sociedad escindente, cuando ésta subsista.

b) Que cuando desaparezca una sociedad con motivo de escisión, la sociedad escindente designe a la sociedad que asuma la obligación de presentar las declaraciones de impuestos del ejercicio e informativas que en los términos establecidos por las leyes fiscales le correspondan a la escindente. La designación se hará en la asamblea extraordinaria en la que se haya acordado la escisión.

Cuando dentro de los cinco años posteriores a la realización de una fusión o de una escisión de sociedades, se pretenda realizar una fusión, se deberá solicitar autorización a las autoridades fiscales con anterioridad a dicha fusión. En este caso para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, los contribuyentes estarán a lo dispuesto en las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

Para los efectos de este artículo, no se incumple con el requisito de permanencia accionaria previsto en el mismo, cuando la transmisión de propiedad de las acciones sea por causa de muerte, liquidación, adjudicación judicial o donación, siempre que en este último caso se cumplan los requisitos establecidos en la fracción XIX del artículo 109 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

No será aplicable lo dispuesto en este artículo cuando en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta se le otorgue a la escisión el tratamiento de reducción de capital.

En los casos en los que la fusión o la escisión de sociedades formen parte de una reestructuración corporativa, se deberá cumplir, además, con los requisitos establecidos para las reestructuras en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En los casos de fusión o escisión de sociedades, cuando la sociedad escindente desaparezca, la sociedad que subsista, la que surja con motivo de la fusión o la escindida que se designe, deberá, sin perjuicio de lo establecido en este artículo, enterar los impuestos correspondientes o, en su caso, tendrá derecho a solicitar la devolución o a compensar los saldos a favor de la sociedad que

desaparezca, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan en las disposiciones fiscales.

En las declaraciones del ejercicio correspondientes a la sociedad fusionada o a la sociedad escindente que desaparezcan, se deberán considerar todos los ingresos acumulables y las deducciones autorizadas; el importe total de los actos o actividades gravados y exentos y de los acreditamientos; el valor de todos sus activos o deudas, según corresponda, que la misma tuvo desde el inicio del ejercicio y hasta el día de su desaparición. En este caso, se considerará como fecha de terminación del ejercicio aquélla que corresponda a la fusión o a la escisión.

Lo dispuesto en este artículo, sólo se aplicará tratándose de fusión o escisión de sociedades residentes en el territorio nacional y siempre que la sociedad o sociedades que surjan con motivo de dicha fusión o escisión sean también residentes en el territorio nacional.

Exenciones: No se pagará el impuesto en la enajenación del suelo y las construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción (art. 9o., fracs. I y II). La misma disposición establece otras exenciones.

De lo estatuido por el artículo 28 del Reglamento de la Ley del Impuesto del Valor Agregado, refiriéndose al artículo 9o., fracción II de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, además de los casos señalados en el artículo últimamente mencionado, se considera que también son casas habitación los asilos y los orfanatorios. El propio artículo 28 antes referido hace alusión a las construcciones nuevas, preceptuando que se deberá atender al destino para el cual se construyó, considerando, además las especificaciones de los inmuebles y las licencias o permisos de construcción.

En el tercer párrafo del mismo artículo, se hace referencia a construcciones que no estuvieren destinadas a casa habitación, precisando que sí se está cuando se presenten los supuestos o hipótesis previstos en el mencionado párrafo.

Finalmente, en el párrafo tercero se indica que las autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados desde la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

El último párrafo del multicitado artículo, considera como destinadas a casa habitación, todos los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, los cuales se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto en la fracción II del artículo 9o. de la ley, aclarando que siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

Por su parte, el artículo 29 del Reglamento preceptúa: Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.

Pago del impuesto: El impuesto deberá calcularse deduciendo del valor pactado como predio del inmueble la parte que corresponda al terreno, siendo gravable sólo la construcción, con excepción de la que se destine a casa habitación, asilos y orfanatorios y, a la tasa del 15%.

Al valor gravable habrá que agregar cualquier cantidad que se cargue o que cubra el adquirente por intereses, penas convencionales, gastos y honorarios del notario público, debido a que también causan impuesto al valor agregado.

El *plazo para el pago del impuesto al valor agregado* es de quince días hábiles, según se establece en el segundo párrafo del artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual estatuye:

> Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio.

Consideramos que el plazo de quince días previsto en el artículo citado debe computarse por días hábiles; en atención a lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación en vigor, el cual establece que en los plazos fijados en días no se contarán los sábados, los domingos ni el 1 de enero; el primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero; el tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo; el 1 y 5 de mayo; el 16 de septiembre; el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre; el 1 de diciembre de cada 6 años, cuando corresponda a la transmisión del Poder Ejecutivo y el 25 de diciembre. Tampoco se contarán en dichos plazos, los días en que tengan vacaciones generales las autoridades fiscales federales, excepto cuando se trate de plazos para la presentación de declaraciones y pago de contribuciones, exclusivamente, en cuyos casos esos días se consideran hábiles. No son vacaciones generales las que se otorguen en forma escalonada… No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si el último día del plazo o en la fecha determinada, las oficinas ante las que se vaya a hacer el trámite permanecen cerradas durante el horario normal de labores o se trate de un día inhábil, se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil. Lo dispuesto en este artículo es aplicable, inclusive cuando se autorice a las instituciones de crédito para recibir declaraciones. También se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil, cuando sea viernes el último día del plazo en que se deba presentar la declaración respectiva, ante las instituciones de crédito autorizadas. Las autoridades fiscales podrán habilitar los días inhábiles. Esta circunstancia deberá comunicarse a los particulares y no alterará el cálculo de plazos.

GARANTÍAS DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR

Garantías del vendedor

El vendedor goza de las siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador.

- Derecho de preferencia en cuanto al precio (frac. VIII del art. 2993, en relación con el 2293 del CCDF).

- Derecho de retención de la cosa (arts. 2286 y 2287 del CCDF).
- Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida (art. 1949, frac. II del 2296, en relación con los arts. 2104, 2105 y 2255 del CCDF).
- Acción de rescisión con el pago de los daños y el resarcimiento de los perjuicios (la norma general está consignada en el art. 1949, y como norma especial en el 2300, en relación con los arts. 1950 y 1951 del CCDF).

Garantías del comprador

El comprador está protegido en caso de incumplimiento del vendedor, con los siguientes derechos y acciones.

- Derecho de retención del precio (art. 2299 del CCDF).
- Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega de la cosa objeto del contrato (art. 1949, que faculta además para exigir el pago de los daños y el resarcimiento de los perjuicios por el retardo en dicha entrega. Además tiene aplicación lo dispuesto en los arts. 2285, 2288, 2289, 2290 y 2291 del CCDF).
- Acción de rescisión con el pago de los daños y el resarcimiento de los perjuicios (art. 1949 del CCDF).

Además, el Código Civil señala los casos de rescisión en la compraventa por acervo o a la vista, cuando el vendedor presentare el acervo vendido como homogéneo y ocultare en él especies de inferior clase y calidad (art. 2260 del CCDF). Asimismo, cuando la cosa tenga vicios o defectos ocultos (art. 2144 del CCDF).

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

Algunas modalidades se regulan en el capítulo VII, segunda parte del título segundo del CCDF, que se refiere a la venta con pacto de no vender a determinada persona, venta con pacto de preferencia, venta de cosas futuras, venta en abonos y compraventa con reserva de dominio. Asimismo, otras modalidades se regulan en el capítulo I, segunda parte del título segundo del mismo código, las cuales son la compraventa a vistas, compraventa sobre muestras y venta por acervo o "a la vista", y en el capítulo III, segunda parte del título decimosegundo se refieren a la compra de esperanza. En el orden antes señalado se estudiarán cada una de ellas.

Venta con pacto de no vender a determinada persona

Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compraventa una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no debe ser vendida por el comprador, a su vez, a determinada persona (art. 2301).

La modalidad expresada origina una obligación de no hacer, cuyo incumplimiento no afecta al nuevo contrato de venta, sino que su violación sólo impone la obligación de pagar los daños y resarcir los perjuicios al vendedor.

Si se establece una cláusula en la que se determine que la cosa enajenada no se debe vender a persona alguna, dicha cláusula es nula, según lo determina el artículo 2301 del Código Civil.

Venta con pacto de preferencia

Es aquella en la que en una cláusula se estipula que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor gozará del derecho de preferencia, en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador (art. 2303).

La ley concede el plazo de tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si fuere inmueble, para que el vendedor haga valer su derecho; se comenzarán a contar los expresados plazos a partir del momento en que el comprador le hubiere hecho saber su oferta, y el vendedor pierde su derecho si no lo ejercita dentro de esos términos. El antiguo vendedor deberá pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiera satisfacer, quedará sin efecto el derecho de preferencia.

Si se hubiere concedido un plazo para pagar el precio, el que goza del derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza del derecho de preferencia, el día, hora y lugar en que se verificará el remate.

El vendedor que goza del derecho de preferencia no puede cederlo, ni pasarlo a sus herederos.

Si la cosa se vendiere, y con ello se viola el derecho de preferencia, la venta será válida, pero el enajenante responderá de los daños y perjuicios, consecuencia que se deriva del artículo 2305, que dice: "Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados."

Esta modalidad (venta con pacto de preferencia) no debe ser confundida con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 2302, el cual se encuentra prohibido en la legislación.

Los artículos que regulan la venta con pacto de preferencia son del 2303 al 2308 del ordenamiento civil.

Venta de cosa futura

Esta modalidad se presenta en aquellos casos en que el comprador toma para sí el riesgo de que la cosa objeto del contrato no llegue a existir por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir

la cosa, esto es una excepción a la regla que ordena que para la existencia de un contrato es necesario consentimiento y objeto. En la *venta de cosa futura*, el vendedor tiene derecho al precio, aun cuando la cosa no llegue a existir; con lo que se demuestra que el legislador permite la existencia de este contrato (art. 2309, en relación con los arts. 2792 y 2793).

No se debe confundir la venta de cosa futura *emptio spei*, con la venta de cosa esperada *emptio reí speratae*; esta última se presenta cuando las partes condicionan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, de manera que si la cosa no llega a existir, el contrato no produce ningún efecto; en cambio, en la venta de cosa futura, como ya lo hemos dicho, aunque la cosa no llegue a existir, el vendedor tiene derecho al precio. La venta de cosa esperada es un contrato conmutativo, mientras que la venta de cosa futura es un contrato aleatorio, y así lo determina el numeral 2309: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, el *contrato es aleatorio* y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza."

Venta en abonos

La *venta en abonos* es una modalidad de la compraventa, que consiste en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa; y otra llamada comprador se obliga a pagar por esa transmisión un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas.

La venta en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

1. 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.
2. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros, si se inscribió en el Registro Público.
3. Si se trata de bienes que no sean susceptibles de identificarse, 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 hubiera adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. Por lo general esta modalidad de la compraventa se combina con un pacto que en la doctrina se conoce con el nombre de *pacto comisorio* y que consiste en que la falta de pago de uno o varios abonos, da derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato.

Al operar la rescisión del contrato, las consecuencias son que el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido; estas prestaciones serán fijadas por peritos.

A su vez el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las sumas que entregó (el CCDF, en su art. 2395 establece que el interés legal es de 9% anual).

Si se pactan prestaciones más onerosas que las indicadas para el comprador, serán nulas.

Para que la cláusula rescisoria produzca efectos contra tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público y sólo podrá inscribirse cuando la cosa objeto del contrato recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables. Cuando se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, puede pactarse la cláusula rescisoria, pero no surtirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes (arts. 2310 y 2311).

Rafael de Pina, en su obra *Elementos de derecho civil mexicano*, al referirse a esta modalidad de compraventa, dice:

> La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; puede afirmarse que es la manera habitual, corriente, por medio de la cual el gran público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las compras al menudeo[...] A la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, sobre todo el de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales constituye un aliciente, a veces irresistible, para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias, que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas; pero, en cambio, ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener.[4]

Venta con reserva de dominio

La *venta con reserva de dominio* es una modalidad del contrato de compraventa, consiste en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio. El numeral 2312 establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado[...]"

Como se puede observar, la venta con reserva de dominio está sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que se cumpla la condición de que el comprador pague la totalidad del precio. De lo anterior se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, al igual que la venta en abonos, para que surta efectos respecto a tercero es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y esto sólo se puede hacer cuando se trata de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables; si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse a plenitud, y por tanto el contrato no pueda registrarse, éste sólo produce efectos respecto a las partes contratantes.

También en la venta con reserva de dominio la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, con todos los efectos señalados al estudiar la venta en abonos.

---

[4] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 6a. ed., vol. IV, Porrúa, México, 1936, p. 52.

El artículo 2313 establece que el vendedor, mientras no se venza el plazo para pagar su precio, no puede enajenar la cosa vendida; esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente. El numeral 2315 preceptúa que si el comprador recibe la cosa vendida, será considerado como un arrendatario de la misma.

El jurista Rafael Rojina Villegas opina al respecto:

> Desde el punto de vista de la eficacia de la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades de orden civil y penal, si dispone de la cosa, el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedita contra todo detentador; en tanto que la cláusula rescisoria en la venta que se haga en abonos no impone responsabilidad penal al comprador, que legítimamente puede disponer de la cosa que ya le pertenece.

Compraventa a vistas

Se presenta esta modalidad respecto de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, y el contrato no se perfecciona sino hasta que no se gusten, pesen o midan los objetos vendidos.

Algunos autores consideran que la *compraventa a vistas* es una modalidad que está sujeta a una condición suspensiva, que consiste en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas. Otros, por lo contrario, sostienen que es una modalidad que afecta al consentimiento mismo, debido a que éste no se presta sino hasta el momento en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas; por tanto, al momento de celebrar el contrato no hay consentimiento.

Otros sostienen una posición ecléctica, y dicen que respecto de cosas que se acostumbra gustar, no existe consentimiento sino hasta que las cosas hayan sido gustadas, pero respecto a las cosas que se acostumbra pesar o medir, el contrato está sujeto a una condición suspensiva, la cual consiste en que las cosas se pesen o se midan.

Rafael Rojina Villegas[5] acepta la tesis ecléctica; en cambio el licenciado Agustín García López comparte la tesis de que la compraventa a vistas que regula el artículo 2257 del Código Civil está sujeta a una condición suspensiva, y llega a esa conclusión por la misma redacción del precepto señalado:

> Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después de que hayan sido gustados, pesados o medidos los objetos vendidos [...]este precepto está hablando de una compra y, por lo tanto, de un contrato de compraventa. Si el hecho de gustar, pesar o medir una cosa fuera un elemento del consentimiento, el artículo no hablaría de un contrato de compraventa. Además tales compras no producirían sus efectos sino hasta que la cosa haya sido gustada, pesada o medida.

Por nuestra parte se coincide con la tesis denominada ecléctica, por lo que no es correcto el razonamiento de García López, en virtud de que no debe ser el

[5] Rafael Rojina Villegas, *op. cit*., p. 152.

legislador el que fije la naturaleza jurídica a una institución, porque éste suele equivocarse, y si lo que declarase se considerara como la verdad legal, esto conduciría a no indagar sobre la naturaleza jurídica de las instituciones.

Todo lo anterior tiene importancia por lo que respecta al problema de la pérdida de la cosa.

Si se acepta que en el caso de venta a vistas sobre cosas que se acostumbra gustar no hay consentimiento antes de que sean gustadas, y se llegan a perder por un caso fortuito, el vendedor, que es el dueño, sufre la pérdida en virtud del principio de que las cosas perecen para su dueño.

Si se admite que el contrato está sujeto a una condición suspensiva, en el caso de cosas que se acostumbra pesar o medir, y la cosa perece por un caso fortuito antes de que la condición se cumpla, el vendedor es el dueño y sufre la pérdida; si por el contrario, la pérdida ocurriere cuando ya se cumplió la condición, el comprador es el dueño y él sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido. Respecto a cosas que no son ciertas y determinadas (géneros), éstas nunca perecen, por lo que si se pierden por un caso fortuito o fuerza mayor, es el vendedor, como dueño de ellas, el que sufre la pérdida (sobre este problema véanse la frac. V del art. 2017 y el art. 2022).

Compraventa sobre muestras

El licenciado Agustín García López define esta modalidad: "Debemos entender por compraventa sobre muestras, aquella en que la determinación de la cosa vendida se hace, bien en relación con una parte desprendida de la misma cosa, es decir, sobre una muestra, bien en relación con la especificación de las calidades de una cosa."[6] Como complemento el artículo 2258 del Código Civil expresa: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato."

También de esta modalidad se ocupa el numeral 373 del Código de Comercio en vigor, al establecer:

> Las compraventas que se hicieran sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes.
>
> En caso de desavenencia entre los contratantes, dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base el contrato.

[6] Agustín García López, *Apuntes sobre contratos civiles en particular,* México, p. 130.

Al comparar este artículo con el 2258 del Código Civil, nos percatamos de que éste se inspiró en el Código de Comercio, pero este último es más completo por las razones siguientes: *a*) el artículo 373 se refiere tanto a la muestra, que es una parte desprendida de la cosa, como a las cosas que se designan sólo por sus calidades, como color, sabor, etc.; en cambio el Código Civil se refiere en principio a las cosas designadas por sus calidades, aunque al final también se refiere a las muestras; *b*) el Código de Comercio establece que el contrato de compraventa sobre muestras se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, problema que no resuelve el ordenamiento civil.

La compraventa sobre muestras se considera que no está sujeta a ninguna condición, ni suspensiva ni resolutoria, perfeccionándose el contrato, como lo dice el Código de Comercio en su artículo 373, por el solo consentimiento de las partes, salvo pacto en contrario; si no corresponden las mercancías o artículos con las muestras o calidades que se habían especificado, se presenta un incumplimiento del contrato y operará la rescisión, pues el contrato ya era perfecto desde que las partes contratantes se pusieron de acuerdo.

Respecto al problema de saber cuándo opera la traslación de la propiedad, es necesario distinguir si el objeto lo constituyen cosas ciertas y determinadas, o si son cosas designadas por su género. La respuesta la dan los artículos 2014 y 2015 del Código Civil, los cuales ya fueron estudiados al comentar la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa.

Venta por acervo o "a la vista"

Es aquella que se realiza sobre los elementos que alguna cosa contenga en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies o calidades distintas. Por ejemplo, cuando se compran las mercancías contenidas en un almacén o en un vagón de ferrocarril, etc. La propiedad en esta modalidad se transfiere en el momento en que las partes se han puesto de acuerdo en el precio, aun cuando en el acervo existan bienes que se acostumbra contar, pesar o medir.

El comprador no podrá pedir la rescisión del contrato si alega no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba. Habría lugar a pedir la rescisión del contrato si el vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (arts. 2259 y 2260).

La *venta de inmuebles por acervo* es cuando se enajena todo lo que se encuentra dentro de los linderos señalados. No da lugar a rescindir el contrato el hecho de que en la entrega hubiere falta o exceso. El numeral 2261 del Código Civil dispone: "Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso." Por último, previene el artículo 2262 que: "Las acciones que nacen de los artículos 2259 y 2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega."

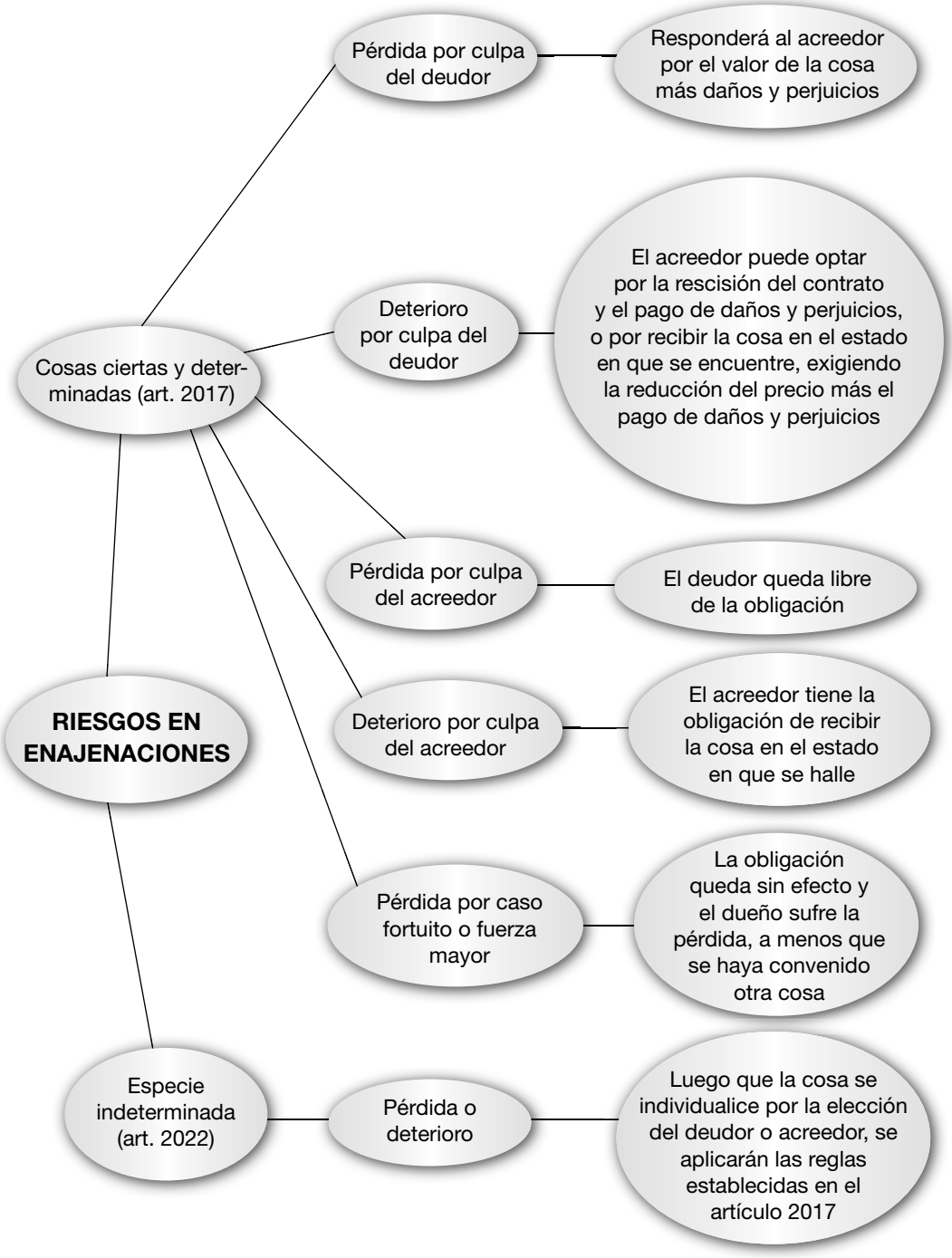


FIGURA 3.3
El problema de los riesgos en las enajenaciones de dar, traslativas de dominio.

Compra de esperanza

Esta modalidad consiste en adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, por lo que el comprador corre el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor es acreedor al precio, aun cuando los frutos o productos comprados no lleguen a existir (arts. 2792 y 2793).

Tanto la *compra de esperanza* como la compra de cosa futura se rigen por las mismas reglas, pero la principal diferencia entre ambas es que en la primera el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimables en dinero, y en la segunda lo constituye la cosa.

MODELO-TIPO DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 12 (doce) horas del día 19 (diecinueve) de octubre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), comparecen los Sres. X de 28 (veintiocho) años de edad, soltero, mexicano, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la calle Primera y que manifiesta estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta, y Y de 42 (cuarenta y dos) años de edad, viudo, mexicano, de oficio contratista, originario de Linares, Nuevo León, con domicilio en la calle Quinta de esta ciudad, y que manifiesta estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta, para dejar formalizado el siguiente contrato de compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas:

Cláusula primera. Manifiesta el vendedor Sr. X que es dueño único y exclusivo, en legítima propiedad, del automóvil marca Chevrolet modelo 1968 (mil novecientos sesenta y ocho), Impala motor Núm. 382756 (trescientos ochenta y dos mil setecientos cincuenta y seis), el cual lo adquirió por compra que hizo a la firma "A" según factura Núm. 3334 (tres mil trescientos treinta y cuatro) de fecha 2 (dos) de marzo de este año.

Cláusula segunda. Con los datos anteriormente expuestos, sigue manifestando el vendedor señor X, ser su deseo el de transmitir la propiedad del automóvil citado en la cláusula que antecede, al comprador señor Y, lo cual realiza por medio del presente contrato de compraventa.

Cláusula tercera. El comprador Sr. Y manifiesta su conformidad con la transmisión del dominio de dicho bien antes referido, aceptando la misma y declarando, además, que el bien de referencia satisface las condiciones indispensables para su uso normal, ya que al efecto, el comprador ha hecho revisar el vehículo por el perito por él designado, Sr. Z.

Cláusula cuarta. El comprador Y se obliga a entregar, en el lugar y en la fecha señalados en la cláusula quinta, la cantidad de $3 000.00 (tres mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y al riguroso contado.

Cláusula quinta. Para el cumplimiento de las obligaciones de ambas partes contratantes, consistentes en la entrega del vehículo y el precio antes

referidos, señalan dichas partes como fecha para su exigibilidad el día 23 (veintitrés) del presente mes, debiendo cumplirse las mismas precisamente en el actual domicilio del vendedor, sito en la dirección señalada al principio de este contrato.

Cláusula sexta. Es condición que el automóvil vaya equipado de la siguiente forma:

1 radio Sonomatic modelo TM-428;
2 faros buscadores;
5 llantas 7.50 ø 14, Good Year Oxo, de cara blanca;
1 juego de herramientas;
1 gato hidráulico;
1 bomba de aire.

Cláusula séptima. En el caso de que cualquiera de los contratantes no cumpliere con su obligación en el lugar y fecha señalados, se fija una pena de $1 000.00 (mil pesos 00/100 moneda nacional) que deberán ser pagados en Moneda Nacional por la parte que no cumpla, en un término de 10 (diez) días contados a partir del día siguiente del fijado para el cumplimiento de la obligación. Remitiéndose a la competencia de las autoridades de la duda de Monterrey para conocer la demanda sobre la exigibilidad de esta cláusula para el caso de su incumplimiento.

Comparecen, como testigos, los señores: P, de 30 (treinta) años de edad, casado, mexicano, de oficio mecánico, originario de Tampico, Tamaulipas, con domicilio en la calle Tercera de esta ciudad y que manifiesta estar al corriente de sus pagos del impuesto sobre la renta, y Q, de 33 (treinta y tres) años de edad, casado, mexicano, de oficio peletero, originario de Torreón, Coahuila, con domicilio en la calle Cuarta de esta ciudad, y que manifiesta estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta, quienes manifiestan conocer a las personas contratantes y reconocen su capacidad para contratar y obligarse.

Vendedor	Comprador
X	Y
Testigo	Testigo
P	Q

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

LIBRO 11 (ONCE)

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4 741 CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO
EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 3 tres días del mes de Mayo del año 2007 dos mil siete, Yo, Licenciado RAÚL ZAMORA MARTÍNEZ, Titular de la Notaría Pública número 1 uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran: De una parte los señores RAFAEL GONZALO VILLARREAL SALINAS e IRMA YOLANDA ALDAPE GARCÍA DE VILLARREAL, a quienes en lo sucesivo se les denominará LA PARTE VENDEDORA; y por la otra parte los señores Arquitecto ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER y ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA DE ALVAREZ, a quienes en adelante se les designará LA PARTE COMPRADORA. Los comparecientes son personas de mí conocidas y a quienes considero con capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que me conste nada en contrario y me manifestaron que ocurren por sus propios derechos a formalizar el presente Contrato, de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I. Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, que es dueña en legítima propiedad, posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:

TERRENO: Lote de terreno marcado con el número 10 diez de la manzana número 6 seis, del Fraccionamiento Los Naranjos, de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: 12.95 doce metros noventa y cinco centímetros al Oriente de frente a la calle Los Naranjos; 18.55 dieciocho metros cincuenta y cinco centímetros en su lado Norte y colinda con el lote número 11 once, 19.63 diecinueve metros sesenta y tres centímetros en su lado Sur y colinda con el lote número 9 nueve y 12.00 doce metros en su lado Poniente por donde colinda con terrenos de Sociedad de Fomento de Instrucción Primaria y Secundaria, A. C. Todas las colindancias son de la referida manzana número 6 seis, la cual se encuentra circundada por las calles de: Avenida Los Naranjos al Norte; calle sin nombre al Sur; Las Naranjas al Oriente y terrenos del Instituto Anglo Español al Poniente, teniendo el terreno una superficie total de 229.08 M2. doscientos veintinueve metros ocho decímetros cuadrados.

FINCA: La marcada con el número 104 ciento cuatro, de la calle Las Naranjas, del Fraccionamiento Contry Los Naranjos, de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León y comprende todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y se encuentre dentro de los linderos del terreno en cuestión.

II. Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirieron en cuanto al terreno, por compra efectuada a los señores Othón Ruiz Fernández y Clara Montemayor de Ruiz, según consta en la Escritura Pública número 4 804 cuatro mil ochocientos cuatro, de fecha 25 veinticinco de Mayo de 1973 mil novecientos setenta y tres, otorgada ante la fe del señor Licenciado José Garza Flores, Titular de la Notaría Pública número 43 cuarenta y tres, con ejercicio en este Municipio, cuyo Primer Testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta jurisdicción, bajo el Número 3 099 tres mil noventa y nueve, Volumen 180 ciento ochenta, Libro 62 sesenta y dos, Sección I Propiedad, Unidad MONTERREY, con fecha 1 primero de Septiembre de 1973 mil novecientos setenta y tres; y por cuanto a la finca se refiere, ésta la construyeron con dinero del peculio conyugal.

III. Que el inmueble de que se trata se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago del Impuesto Predial que le corresponde y de los servicios de agua y drenaje, acreditando lo primero con el Certificado expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio que Yo, el Notario, doy fe tener a la vista y agrego al apéndice de mi Protocolo, bajo el mismo número de esta Escritura y marcado con la letra "A"; lo segundo con el Recibo Oficial número 320491, Folio 1241157, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey el día 23 veintitrés de Abril del año 2007 dos mil siete, el cual ampara como tiempo pagado hasta el sexto bimestre del año en curso, correspondiéndole el Expediente Catastral número 32-084-010 y por lo que se refiere a los servicios de agua y drenaje, se presentó la última factura pagada.

FUNDADOS EN LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, los comparecientes otorgan el presente Contrato, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Los señores RAFAEL GONZALO VILLARREAL SALINAS e IRMA YOLANDA ALDAPE GARCÍA DE VILLARREAL, por sus propios derechos, en este acto y por medio del presente instrumento VENDEN, CEDEN Y TRASPASAN, de manera irrevocable, libre de todo gravamen y responsabilidad, sin reserva ni limitación alguna, a favor de los señores Arquitecto ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER y ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA DE ALVAREZ, quienes por su parte COMPRAN para sí el inmueble que ha quedado plenamente descrito e identificado en la Declaración I primera de este instrumento, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, anexidades y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda o pueda corresponder, con las medidas y superficie

que ahí se mencionan y que se dan aquí por reproducidas, como si se insertasen a la letra, o las que resultaren dentro de las colindancias expresadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2184 dos mil ciento ochenta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

SEGUNDA: Ambas partes fijan como precio de esta operación la cantidad de $1 200 000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de los cuales corresponden al terreno $750 000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y a la construcción $450 000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cuyo importe LA PARTE VENDEDORA reconoce haber recibido con anterioridad a este acto de manos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción, otorgándole por medio de este instrumento formal recibo de pago de dicha suma y renunciando, desde luego, a la acción de repetir lo pagado y al término para su ejercicio a que se refiere el artículo 1790 mil setecientos noventa del citado Código Civil, razón suficiente para considerar el pago perfecto conforme a la ley.

TERCERA: Los otorgantes declaran que en este Contrato no existen causas de invalidez, así como que el precio convenido es el justo, real y legítimo del inmueble vendido, renunciando a toda acción rescisoria proveniente de exceso o defecto en la cosa o en el precio, y al plazo que para ejercitarla establece el artículo 2156 dos mil ciento cincuenta y seis del citado Código Civil.

CUARTA: Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo de esta escritura, hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto sobre la Renta por Enajenación de Bienes Inmuebles el cual será cubierto por LA PARTE VENDEDORA.

QUINTA: Ambas partes contratantes aceptan esta Escritura en todas y cada una de sus partes, por estar redactada en los términos convenidos, dándose LA PARTE COMPRADORA por recibida de la posesión del inmueble que en virtud de este Contrato adquiere, teniéndose por perfecta, válida y consumada la traslación del dominio del mismo y por verificada la entrega a su favor, en los términos de los artículos 1908 mil novecientos ocho y 2178 dos mil ciento setenta y ocho del Código Civil antes mencionado.

RÉGIMEN FISCAL

El suscrito Notario hace constar lo siguiente:

a) Que la presente transmisión de dominio causa el Impuesto Municipal sobre Adquisición de Inmuebles, conforme a la siguiente liquidación:

Precio Pactado:	$1 200 000.00
Valor Catastral:	$1 098 840.00
Factor de Desgravación:	- - - - - - - - - -

Base Gravable:	$1 200 000.00
Impuesto a Pagar: (2 %):	$ 24 000.00

b) En cuanto al Impuesto al Valor Agregado, esta operación no lo causa en virtud de tratarse de inmueble destinado a casa habitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9o. noveno, fracción II segunda de la Ley de la materia.

PREVENCIÓN. Manifiesta la parte vendedora bajo protesta de decir verdad que esta enajenación de casa habitación es la primera que realiza en el presente año de calendario. Por lo que el suscrito Notario le advierte que dará aviso al SAT de la presente operación.

c) Por último, respecto del pago provisional del Impuesto sobre la Renta por Enajenación de Bienes, esta operación se encuentra exenta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 ciento nueve, fracción XV de la ley de la materia, en virtud de que los enajenantes, bajo protesta de decir verdad, manifiestan que han habitado el inmueble enajenado durante los últimos dos años anteriores a la fecha de esta Escritura, lo que justifican con los comprobantes de pago de los servicios de electricidad y teléfono, en los términos de la Regla 3.13.4, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 veintiocho de Marzo de 2003 dos mil tres.

Advertidos los comparecientes por el suscrito Notario de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad y bien impuestos de ellas, bajo protesta de decir verdad manifiestan las siguientes:

GENERALES

El señor RAFAEL GONZALO VILLARREAL SALINAS, llamarse como queda escrito, ser mexicano, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, en donde nació el día 28 veintiocho de Mayo de 1935 mil novecientos treinta y cinco, Jubilado, sin adeudos fiscales, sin comprobarlo, con Registro Federal de Contribuyentes GOMR-350528 y con domicilio en Calle Las Naranjas número 104 ciento cuatro, en el Fraccionamiento Los Naranjos Contry, en Monterrey, Nuevo León, identificándose con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de Folio 34338809, con su fotografía.

La señora IRMA YOLANDA ALDAPE GARCÍA DE VILLARREAL, llamarse como queda escrito, ser mexicana, mayor de edad, casada, originaria de la Ciudad de México, Distrito Federal, en donde nació el día 17 diecisiete de Julio de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, dedicada al hogar, exenta en el pago del Impuesto Sobre la Renta y con domicilio en Calle Las Naranjas número 104 ciento cuatro, en el Fraccionamiento Los Naranjos Contry, en Monterrey, Nuevo León, identificándose con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de Folio 034329945, con su fotografía.

El señor Arquitecto ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER, llamarse como queda escrito, ser mexicano, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, en donde nació el día 29 veintinueve de Diciembre de 1929 mil novecientos veintinueve, Profesionista, sin adeudos fiscales, sin comprobarlo, con Registro Federal de Contribuyentes AAAA-291229 4Z5 y con domicilio en la calle Privada Contry número 435 cuatrocientos treinta y cinco en la Colonia Contry en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificándose con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de Folio 034176562, con su fotografía.

La señora ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA DE ALVAREZ, llamarse como queda escrito, ser mexicana, mayor de edad, casada, originaria de Monterrey, Nuevo León, en donde nació el día 12 doce de Julio de 1931 mil novecientos treinta y uno, dedicada a las labores del hogar, exenta en el pago del Impuesto sobre la Renta y con domicilio en la calle Privada Contry número 435 cuatrocientos treinta y cinco, en la Colonia Contry en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificándose con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de Folio 034176563, con su fotografía.

Yo, el Notario, doy fe tener a la vista los originales de los documentos de identificación antes relacionados los cuales devuelvo a sus presentantes, agregando copia de los mismos al apéndice de mi Protocolo.

YO, EL NOTARIO, DOY FE: De la verdad del acto; de que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con la capacidad legal necesaria para celebrar el acto jurídico de que se trata, sin que me conste nada en contrario; de que tuve a la vista los documentos de que se tomó razón, los cuales quedaron glosados al apéndice de mi Protocolo; de que previne a la parte adquirente de la obligación que tiene de inscribir el Primer Testimonio que de esta Escritura se expida en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, para que surta efectos legales respecto a terceros; de que se cumplieron los requisitos que señala el artículo 106 ciento seis de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nuevo León; de que todo lo declarado en este acto fue bajo protesta de decir verdad; de haber leído en alta voz personal e íntegramente esta escritura a los otorgantes; de haberles advertido el derecho que les asiste de hacerlo por sí mismos; de que les expliqué su valor y efectos legales; de que me manifestaron su absoluta conformidad con el contenido del presente instrumento, el cual ratificaron en todas y cada una de sus partes y firmaron al calce de su puño y letra, autorizando Yo, el Notario, preventivamente este instrumento hoy día de su otorgamiento. DOY FE.

LA PARTE VENDEDORA: SR. RAFAEL GONZALO VILLARREAL SALINAS. IRMA YOLANDA ALDAPE GARCÍA DE VILLARREAL - LA PARTE COMPRADORA: ARQ. ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER. SRA. ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA DE ALVAREZ. Ante mí: LIC. RAÚL ZAMORA MARTÍNEZ. Firmados y Sello Notarial de Autorizar.

A U T O R I Z O definitivamente esta Escritura hoy día 8 ocho de Mayo del año 2007 dos mil siete, después de haber presentado las declaraciones para el pago de los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles y Sobre la Renta por su Enajenación, según notas que dejo glosadas al apéndice. DOY FE. LIC. RAÚL ZAMORA MARTÍNEZ. Firmado y Sello Notarial de Autorizar.

DEL APÉNDICE

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES

EL C. LIC. IGNACIO ALANÍS BRIONES, PRIMER REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL PRIMER DISTRITO EN EL ESTADO, CON RESIDENCIA EN MONTERREY, NUEVO LEÓN, C E R T I F I C A : Que la propiedad inscrita a favor de RAFAEL GONZALO VILLARREAL SALINAS e IRMA YOLANDA ALDAPE GARCÍA DE VILLARREAL, bajo el Número 099, Volumen 180, Libro 62, Sección I Propiedad, Unidad MONTERREY, con fecha 1 de Septiembre de 1973, no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo, siendo las características de dicha propiedad las siguientes: Lote de terreno marcado con el número 10 diez de la manzana número 6 seis, del Fraccionamiento Los Naranjos, de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: 12.95 doce metros noventa y cinco centímetros al Oriente de frente a la calle Los Naranjos; 18.55 dieciocho metros cincuenta y cinco centímetros en su lado Norte y colinda con el lote número 11 once, 19.63 diecinueve metros sesenta y tres centímetros en su lado Sur y colinda con el lote número 9 nueve y 12.00 doce metros en su lado Poniente por donde colinda con terrenos de Sociedad de Fomento de Instrucción Primaria y Secundaria, A. C. Todas las colindancias son de la referida manzana número 6 seis, la cual se encuentra circundada por las calles de: Avenida Los Naranjos al Norte; calle sin nombre al Sur; Las Naranjas al Oriente y terrenos del Instituto Anglo Español al Poniente, teniendo el terreno una superficie total de 229.08 M2. doscientos veintinueve metros ocho decímetros cuadrados. Se expide a solicitud del señor Arquitecto ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER y señora ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA, previo el pago de los derechos al Estado y por conducto del NOTARIO PÚBLICO número 1, LIC. RAÚL ZAMORA MARTÍNEZ, para un Contrato de COMPRA VENTA. Monterrey, N. L., a 12 de Abril de 2007. EL C. PRIMER R. P. DE LA P. Y DEL C. LIC. IGNACIO ALANÍS BRIONES. Firmado.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Con fecha 7 siete de Mayo del año 2007 dos mil siete, se presentó el aviso electrónico de exención del pago provisional del Impuesto sobre la Renta ante el Servicio de Administración Tributaria, según Folio de Recepción 4962180.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Con fecha 8 ocho de Mayo del año 2007 dos mil siete, se liquidó el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, según Recibo Oficial 412451, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por un total de $24 000.00.

INFORMATIVO DE VALOR CATASTRAL

El suscrito, Director de Catastro, informa que al día 16 del mes de Abril del año 2007, figuran en el Padrón Catastral los datos que enseguida se señalan:

Valor Catastral Total $1 098 840.00

Director de Catastro. Firmado.

ES PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública número 4 741 CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO, que se expide para uso de LA PARTE COMPRADORA señores Arquitecto ANTONIO ALVAREZ ALMAGUER y ESPERANZA LAURA GUADALUPE GUERRA GARCÍA DE ALVAREZ. Fue tomado de sus originales que obran en el Libro 11 (ONCE) de mi Protocolo y del apéndice del mismo. Va en 3 tres hojas útiles, debidamente selladas, cotejadas, rubricadas y protegidas por kinegramas numerados del AA2388579 al AA2388581. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 8 ocho días del mes de Mayo del año 2007 dos mil siete. DOY FE.

LIC. RAÚL ZAMORA MARTÍNEZ
NOTARIO PÚBLICO No. 1
ZAMR-320729-135

CUESTIONARIO

1. Defina el concepto de compraventa.
2. Explique lo relativo a la importancia del contrato de compraventa.
3. ¿Qué diferencias se encuentran entre la compraventa y la permuta?
4. ¿Qué constituye el objeto indirecto del contrato de compraventa?
5. ¿Qué requisitos debe reunir el precio en un contrato de compraventa?

6. Enumere y explique cinco reglas sobre la fijación del precio en la compraventa.
7. Señale las reglas sobre la capacidad en el contrato de compraventa.
8. ¿En qué consiste la venta con reserva de dominio? ¿A qué reglas está sujeta? Establezca las diferencias con la venta en abonos.
9. ¿Cuál es la compra de esperanza, y a qué reglas se encuentra sujeta?
10. Enumere y explique cinco obligaciones del vendedor.
11. Enliste y aclare cinco obligaciones del comprador.
12. ¿Cómo se clasifica el contrato de compraventa? Explique las distintas clases o especies de compraventa.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, 5a. ed., t. III, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1936.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, 13a. ed., Porrúa, México, 2000.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, México.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Monterrey, 1962.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 1a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, núms. 1 a 392, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1952.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Monterrey, 1964.

———, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado al 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

Código de Comercio.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional y su reglamento.

Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Ley General de Población, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de enero de 1974 y reforma, adiciones y derogación de diversos artículos a dicha ley aparecidos en el *Diario Oficial de la Federación* el 8 de noviembre de 1996.

Reglamento de la Ley General de Población publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de agosto de 1992.

IV. Contrato de permuta

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Conocer las características y elementos esenciales y de validez del contrato de permuta, así como redactar un modelo del expresado contrato.
- Identificar las semejanzas y diferencias de la permuta en relación a la compraventa, así como observar las ventajas y desventajas de cada una.
- Explicar las obligaciones de las partes en la permuta y asimilar el régimen jurídico de dicho contrato.

INTRODUCCIÓN

Después de haber estudiado el contrato de compraventa, toca ahora el estudio de otro contrato traslativo de dominio: la permuta.

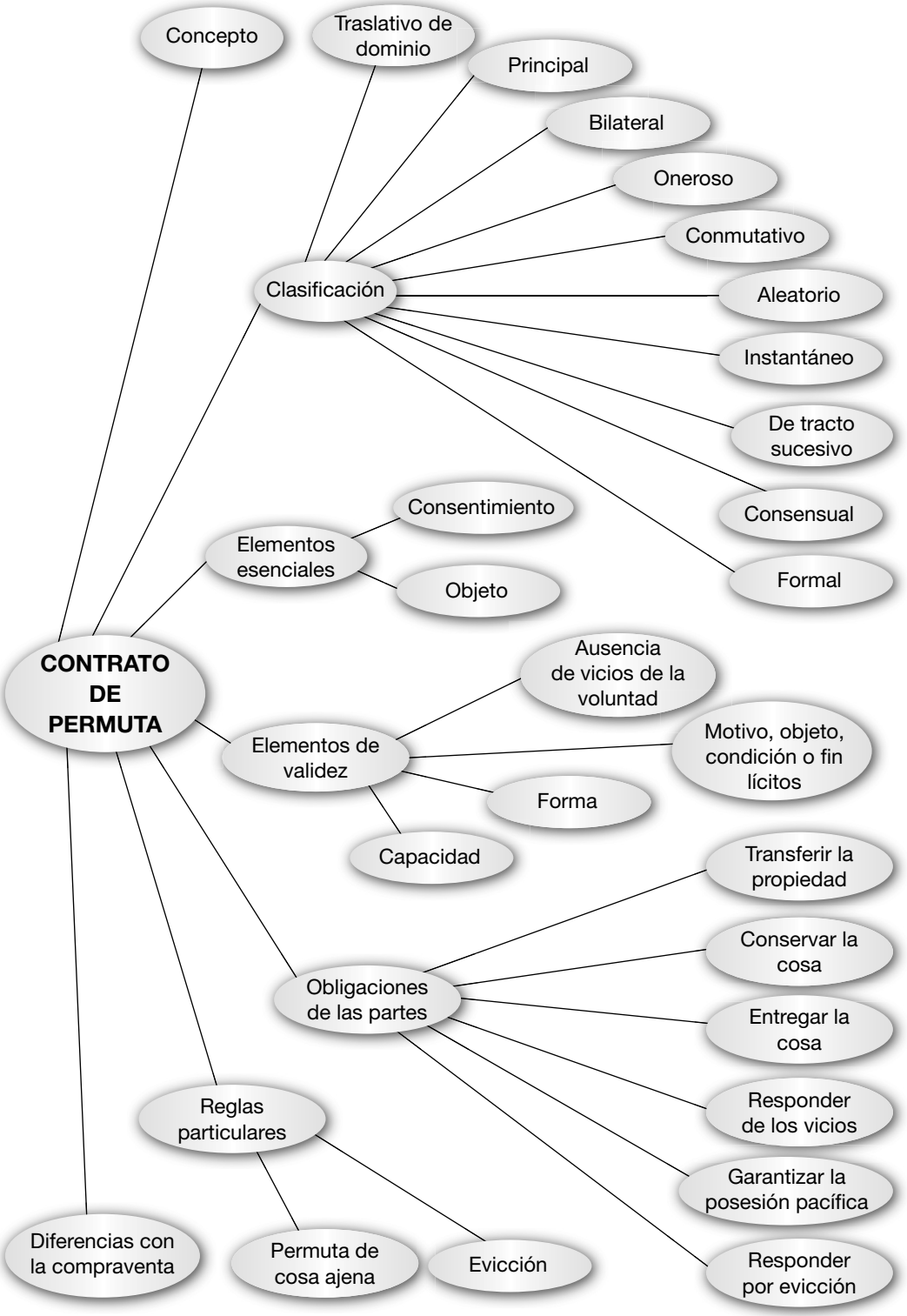
Se puede definir como un contrato en virtud del cual una parte transfiere la propiedad de una cosa y la otra parte se obliga a transferirle la propiedad de otra cosa.

En el contexto histórico, la permuta es anterior a la compraventa, pero con la aparición del dinero, ésta la desplazó por las ventajas que tiene sobre aquélla. Sus ventajas son:

a) El dinero se puede fraccionar y con ello pagar el precio exacto que se fijó por la cosa; en cambio, en la permuta siempre es necesario que las cosas sean más o menos del mismo valor para poder celebrarla, inconveniente que no se presenta en la compraventa.

b) Otra desventaja de la permuta es que las personas que desearan celebrarla debían coincidir en las cosas objeto del trueque; es decir, que uno de los permutantes quisiera deshacerse de su cosa y estuviera de acuerdo en la que se le fuese a transmitir o permutar, y a la inversa. Todas estas razones originaron que se prefiriera la compraventa a la permuta.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO IV



La principal semejanza entre dichos contratos es que ambos son traslativos de dominio; sus diferencias son en cuanto al precio, en lo que respecta a la evicción y el distinto tratamiento que se da cuando alguna de las cosas objeto del contrato no le pertenece al contratante; es decir, cuando estamos en presencia de venta o permuta de cosa ajena.

Por otra parte, las reglas de la compraventa le son aplicables a la permuta, con excepción de lo referente al precio, en cuanto no se opongan a las disposiciones que regulan el propio contrato de permuta, según lo expresa el artículo 2331 del Código Civil para el Distrito Federal, y su concordante, el artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

CONCEPTO

La *permuta* es un contrato por virtud del cual cada una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa a cambio de otra que a su vez recibe en propiedad, o dicho de otra manera: el cambio de cosa por cosa. El artículo 2327 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250." Es importante aclarar que el término *dar una cosa*, lo usa el legislador como sinónimo de transmitir la propiedad, que es precisamente una de las especies de las obligaciones de dar; por otra parte, al final de la disposición se hace alusión al artículo 2250, que ya fue comentado al estudiar el contrato de compraventa, y que se refiere a la operación mixta, que es cuando a cambio de una cosa se entrega otra y parte en dinero. Si la parte en numerario es superior o igual que la cosa, el contrato será de compraventa; si la cosa es mayor que la cantidad de dinero, el contrato será de permuta. En estos casos encontramos una doble operación: de compraventa en lo que a numerario se refiere, y de permuta en cuanto a las cosas.

La permuta es el cambio directo de cosa por cosa; es la forma natural de realizar el cambio, también es el antecedente histórico de la compraventa; en la actualidad este contrato vuelve a cobrar importancia en las transacciones internacionales.

CLASIFICACIÓN

Clasificamos este contrato como traslativo de dominio, principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, instantáneo o de tracto sucesivo, consensual en oposición a real, consensual en oposición a formal, cuando el objeto de la permuta lo constituyen los bienes muebles, y formal cuando recae sobre bienes inmuebles.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El *consentimiento* en este contrato es el acuerdo de las partes con la intención de transmitirse la propiedad de una cosa a cambio de la que se recibe en propiedad.

Objeto

El objeto de este contrato está constituido por las cosas que mutuamente se transmiten; y en aquellos en que hay una operación mixta, por una cosa y parte en numerario, a cambio de otra cosa. En principio, podemos decir que las mismas cosas que pueden venderse pueden permutarse; por lo que se refiere al objeto de la permuta, se deben aplicar las mismas reglas que sobre la cosa se aplican al contrato de compraventa, las cuales ya fueron estudiadas al tratar este último contrato.

La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio. La falta de consentimiento o de objeto origina la inexistencia del contrato, según lo establece el artículo 2224 del Código Civil.

Elementos de validez

La ausencia de vicios de la voluntad (error, dolo, mala fe y violencia), motivo, objeto, fin y condición lícitos, siguen las reglas generales de todo contrato; en lo que a forma se refiere, se aplican las reglas del contrato de compraventa, es decir, la permuta es un contrato formal cuando recae sobre bienes inmuebles. Cuando el objeto del contrato lo constituye un bien mueble, la permuta es un contrato consensual.

En cuanto a la capacidad de las partes, ambas deben tener la general para contratar y la especial para enajenar; se aplican las reglas que sobre la capacidad del vendedor se exigen en la compraventa, de lo contrario el contrato estará afectado de nulidad relativa, como lo establece el artículo 2228 del Código Civil.

En relación a este contrato, Rojina Villegas señala:

> En la permuta ambas partes deben tener capacidad especial para enajenar, a efecto de que el contrato sea válido. La semicapacidad para los emancipados, respecto a los cuales no se permite la enajenación de los bienes inmuebles ni la constitución de gravámenes sobre los mismos, y que, por tanto, los coloca en incapacidad para enajenar tales bienes, es aplicable también para el caso de la permuta, cuando recae sobre dichos bienes inmuebles; pero así como el menor emancipado puede adquirir bienes inmuebles, ya que la incapacidad sólo se establece para enajenar, pero no para adquirir, no podrá enajenar cuando se permuta

un inmueble a cambio de un mueble, excepto cuando el menor sea quien dé el mueble a cambio del inmueble.[1]

El emancipado sí puede transmitir la propiedad de un bien inmueble a cambio de otro inmueble o mueble, si obtiene la autorización judicial correspondiente, según se desprende de la fracción I del numeral 643 del Código Civil.

Los cónyuges no deben celebrar entre sí el contrato de permuta, sino en el caso de estar casados bajo el régimen de separación de bienes (art. 176). Por otra parte, ya no requieren autorización judicial en razón de que se derogó el artículo 174 del Código Civil.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En la permuta cada uno de los contratantes tendrá las obligaciones que tiene el vendedor en la compraventa. Dichas obligaciones ya fueron estudiadas en el contrato de compraventa al tratar las obligaciones del vendedor, por lo que sólo las vamos a enumerar.

Transferir la propiedad de las cosas permutadas

Obligación establecida en la propia definición (véase el art. 2327, en relación con los arts. 2014 y 2015 del CCDF).

Conservar la cosa hasta antes de la entrega

Véase el artículo 2292, al que remite el artículo 2331 del Código Civil.

Entregar la cosa permutada

En el tiempo, lugar, sustancia y forma convenidos.

Responder de los vicios o defectos ocultos

Véanse los artículos 2142 al 2162 del Código Civil.

Garantizar una posesión pacífica

La garantía de la *posesión pacífica* consiste en que el permutante responda de las perturbaciones que sufra la otra parte, debidas a hechos materiales o actos

[1] Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robledo, México, 1961, p. 487.

jurídicos que se hayan realizado con anterioridad, al momento o con posteridad a la celebración del contrato de permuta.

Responder de la evicción

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2329 y 2330 del Código Civil, que literalmente dicen: "El permutante que sufra la evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar lo que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios." "Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudicará los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción."

Con posterioridad se comentarán dichos artículos, cuando se estudien las reglas especiales de este contrato.

Pagar por mitad los gastos de escritura y registro

Artículo 2263, al que remite el 2331 del Código Civil para el Distrito Federal.

Pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles

El impuesto se aplica en aquellos actos o contratos en donde se presenta una transmisión de dominio de un bien inmueble. En el caso del contrato de permuta, se considera que se efectúan dos adquisiciones.

Pagar el impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles

En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública, en que los adquirentes sean personas físicas o morales con fines no lucrativos, a excepción de las que señala el artículo 73 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en los que el valor de avalúo exceda en más de 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que conste la enajenación, calcularán en los términos del artículo 106 de la mencionada ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

Pagar el impuesto al valor agregado

Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado, las personas físicas y morales que en territorio nacional enajenen bienes; se entiende por enajenación las señaladas en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación.

No se paga el impuesto en las enajenaciones del suelo, así como en las construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta hipótesis.

El impuesto se calculará de acuerdo al valor de la operación, a la tasa de 15%.

REGLAS PARTICULARES DE LA PERMUTA

Entre las reglas especiales de este contrato encontramos la permuta de cosa ajena y la evicción. Respecto a la primera, el artículo 2328 del Código Civil dice: "Cuando uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió." Este caso constituye una excepción a la regla contenida en el contrato de compraventa, ya que en ésta, cuando se transmite una cosa ajena, se presenta la nulidad y, por tanto, hay que pedir su declaración judicial. En el contrato de permuta se presenta una característica especial, ya que la parte que recibió la cosa ajena no está obligada a entregar la que había ofrecido, y cumple devolviendo la que de la manera indebida se le entregó. De lo anterior se deduce que en un contrato de compraventa si el vendedor transmite el dominio de cosa ajena, el contrato estará afectado de nulidad, según lo ordena el artículo 2270 del Código Civil, y se tiene que pedir la declaración de nulidad ante el órgano jurisdiccional; mientras esto acontece, el contrato surte todos sus efectos, los cuales se destruirán cuando se produzca tal declaración. En el contrato de permuta no hay necesidad de pedir la nulidad, ya que opera una especie de rescisión tácita, al permitirle al permutante devolver la cosa ajena, con base en el artículo 2328 del Código Civil.

La declaración de evicción es otra excepción, debido a que si un permutante la sufre en la cosa que recibió, puede reivindicar la que dio si está aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio con el pago de daños y perjuicios sin que ello perjudique los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción (arts. 2329 y 2330 del CCDF).

En la compraventa, cuando el comprador sufre la evicción, si el enajenante obró de buena fe, el comprador tiene derecho al precio que pagó con motivo de la adquisición de la cosa, los gastos del contrato, si él los satisfizo, los gastos que realizó en los juicios de evicción y saneamiento, así como a las mejoras útiles y necesarias que hubiere realizado en la cosa. Si el enajenante procedió de mala fe, el adquirente tiene derecho, además de las prestaciones anteriores,

a elegir el precio de la cosa, ya sea al tiempo de la adquisición, o bien al que tuviere en el momento en que se presente la evicción, como al pago de las mejoras voluntarias o de mero placer y al pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

En el contrato de permuta sólo se restituye el precio si la cosa ha pasado a poder de un tercero a título oneroso y de buena fe (los arts. que se refieren a la evicción en la permuta son el 2329 y el 2330; los artículos que establecen las consecuencias si se presenta la evicción en un contrato de compraventa son el 2125, 2126 y 2127 del CCDF).

DIFERENCIAS CON LA COMPRAVENTA

La permuta y la compraventa tienen en común su carácter de contratos traslativos de dominio; su diferencia esencial radica en la intervención o no, del precio en dinero.

La permuta es el cambio directo de cosa por cosa; la compraventa es la transmisión del dominio de una cosa o un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. Hay casos en que a cambio de una cosa se da otra y cierta cantidad de dinero; ante esta situación el contrato será de compraventa cuando la parte en dinero sea igual o superior que lo que se paga con el valor de otra cosa. Si la parte en dinero es menor, el contrato será de permuta (art. 2250 del CCDF).

Como lo más común es que en el contrato de permuta no figure ningún precio en dinero, entonces cada permutante es considerado vendedor frente al otro, y cada uno tendrá las obligaciones que tiene el vendedor en la compraventa.

Las otras diferencias son por lo que respecta a la permuta de cosa ajena y en cuanto a la evicción, que ya se estudiaron en el punto que precede.

RÉGIMEN JURÍDICO

Las reglas del contrato de compraventa son aplicables al contrato de permuta, con excepción del precio, en cuanto no se opongan a las disposiciones contenidas en el Código Civil sobre el contrato de permuta, según lo dispone el numeral 2331 del Código Civil.

CONTRATO DE PERMUTA

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, siendo las 9 (nueve) horas, del día 17 (diecisiete) de diciembre de 1968 (mil novecientos sesenta y ocho), se extiende este contrato de permuta que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2221 (dos mil doscientos veintiuno) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, y con los testigos instrumentales que al final se expresarán, comparecieron por una parte, por sus propios derechos, los señores X, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexi-

canos, soltero, de 26 (veintiséis) años de edad, industrial, originario de esta ciudad, con domicilio en calle Quinta Núm. 991 (novecientos noventa y uno), al corriente en el pago del impuesto sobre la renta y de la otra parte, Z, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, soltero de 30 (treinta) años de edad, comerciante, originario de esta ciudad y con domicilio en la calle Cuarta Núm. 145 (ciento cuarenta y cinco) de esta ciudad, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; personas consideradas con capacidad legal para contratar y obligarse sin que conste nada en contrario y que dijeron vienen a celebrar el contrato mencionado al principio de este escrito, y al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: El señor X transmite la propiedad de un tractor marca Caterpillar U4, modelo 1963, motor núm. 56392 (cincuenta y seis mil trescientos noventa y dos), el cual adquirió en compra que hizo a la firma Caterpillar, S.A., según factura núm. 635 (seiscientos treinta y cinco), con fecha 7 (siete) de noviembre de 1962 (mil novecientos sesenta y dos).

Segunda: El señor Z, por su parte, transmite la propiedad al señor X, de 50 (cincuenta) toneladas de frijol mantequilla de primera calidad que deberán ser entregadas por el señor Z, en Almacenes Generales, S.A., ubicados en calle Tercera núm. 728 (setecientos veintiocho) de esta ciudad.

Tercera: La entrega del tractor así como de las 50 (cincuenta) toneladas de frijol deberá ser hecha a más tardar, el día 20 (veinte) de febrero de 2001 (dos mil uno).

Cuarta: El incumplimiento de la cláusula anterior por cualquiera de las partes contratantes dará lugar a la rescisión del contrato y al pago de daños y perjuicios a la parte afectada.

Quinta: Los contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Monterrey, N.L., para cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo del incumplimiento, interpretación o ejecución del presente contrato.

Se firma el presente contrato de permuta con su copia respectiva en compañía de los testigos, señores A y B, quienes manifiestan conocer personalmente a las partes otorgantes de este contrato, constándoles su capacidad legal para contratar y obligarse. Damos fe.

Permutante	Permutante
X	Z
Testigo	Testigo
A	B

CUESTIONARIO

1. Dé un concepto de permuta y analícelo.
2. Mencione las ventajas de la compraventa sobre la permuta.
3. ¿Qué semejanzas y diferencias existen entre la permuta y la compraventa?
4. ¿Cómo se clasifica el contrato de permuta?
5. ¿Cuáles son los elementos esenciales del contrato de permuta? Explique cada uno de ellos.
6. ¿Cuáles son los elementos de validez del contrato referido? Explique cada uno de ellos.
7. Mencione y explique las obligaciones de las partes en el contrato de permuta.
8. Explique las reglas particulares de la permuta.
9. Analice el régimen jurídico del contrato en estudio.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, Porrúa, México, 1961.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. IV, vol. II, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1962.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 1a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VIII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, *Los contratos civiles*, 1a. parte, t. X, núms. 393 a 412, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. III, vol. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

V. Contrato de donación

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Conocer las diversas clases del contrato de donación, así como sus elementos esenciales y de validez.
- Formular un modelo de dicho contrato con todas sus características.
- Identificar las obligaciones del donante y del donatario, así como los efectos de la donación inoficiosa.

INTRODUCCIÓN

Corresponde ahora el estudio de otro contrato traslativo de dominio: la donación.

Se puede definir como el contrato en virtud del cual una parte llamada *donante* se obliga a transmitir de manera gratuita una parte de la totalidad de los bienes a otra parte llamada *donatario*, que la acepta; dicha aceptación se lleva a cabo en vida del donante.

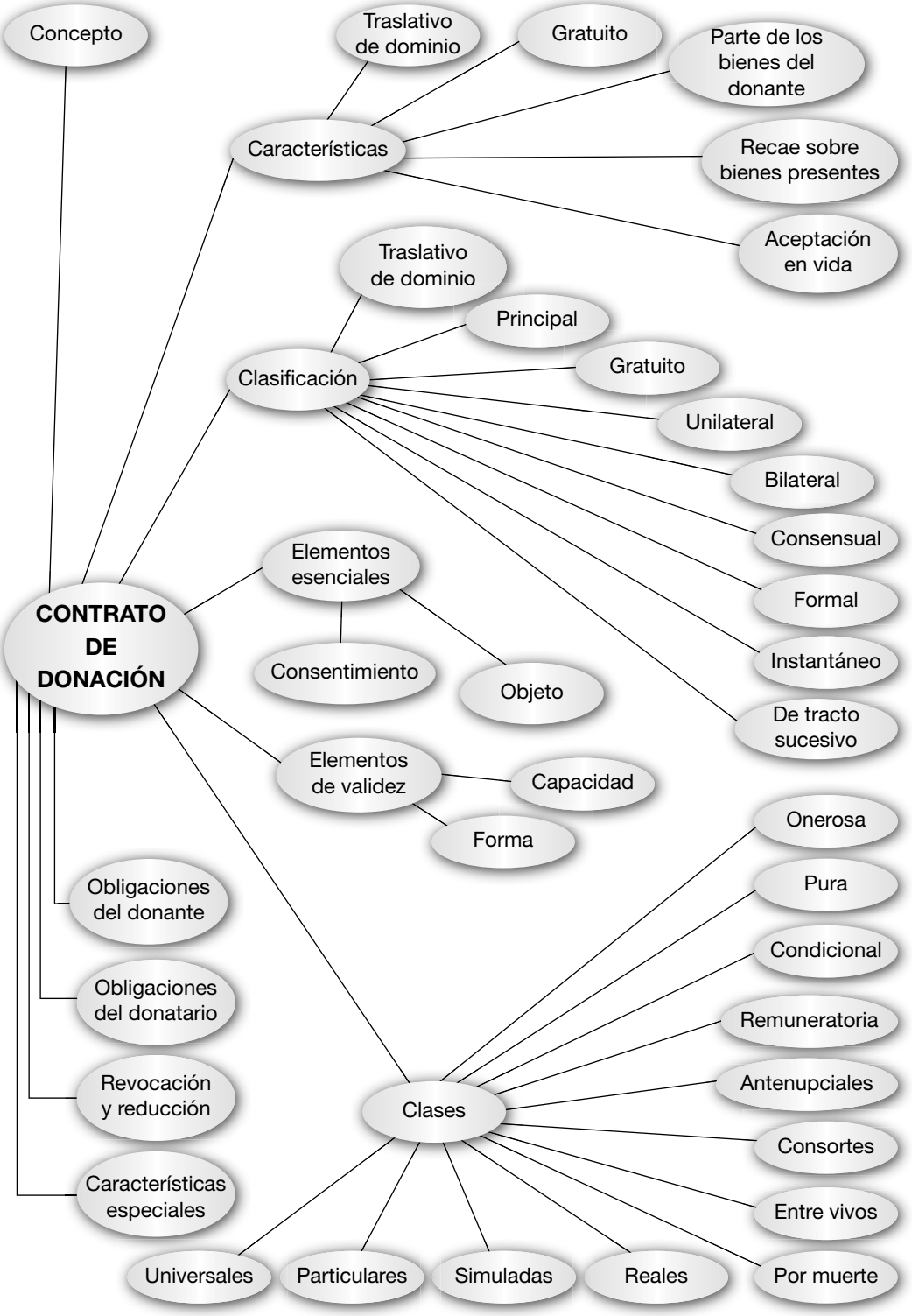
El contrato de donación tiene algunas características que constituyen excepciones a las reglas generales de los contratos; esto es, sobre el consentimiento; transmisión de una parte alícuota del patrimonio presente; el que no puede recaer sobre bienes futuros; lo relativo a la capacidad para recibir donaciones; lo que respecta a la evicción, así como el deber de gratitud que se impone al donatario.

No menos importante es lo referente a la revocación y reducción de las donaciones, así como las consecuencias que se presentan si se declara la donación inoficiosa.

CONCEPTO

Mediante el *contrato de donación* una persona llamada *donante* se obliga a transmitir de manera gratuita el dominio de una parte de la totalidad de sus bienes presentes a otra persona llamada *donatario*, quien acepta dicha transmisión en vida del donante.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO V



Este tipo de contrato tiene diversas características, las cuales se describen a continuación.

Traslativo de dominio

El principal objetivo de una donación es la transmisión de la propiedad de las cosas objeto de dicho contrato, circunstancia que se desprende de la propia definición que da el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) en su artículo 2332.

Gratuito

Ésta es una nota característica del contrato de donación; es el prototipo de los actos de liberalidad, debido a que el donante no recibe contraprestación alguna en cambio, y en aquellas donaciones que se llaman onerosas —en las que se imponen determinados gravámenes al donatario— sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deduciendo de él las cargas, según se desprende de lo establecido en el artículo 2337 del CCDF. La gratuidad del contrato de donación se encuentra reconocida en el numeral 2332 del mismo ordenamiento legal.

Recae sobre una parte de la totalidad de los bienes del donante

La donación no puede comprender todos los bienes de una persona, en virtud de que el donante tiene que reservarse en propiedad o en usufructo los necesarios para vivir según sus circunstancias, de lo contrario la donación es nula, como lo establece el artículo 2347 del Código Civil. Por otra parte, si el donante tiene la obligación de ministrar alimentos conforme a la ley, tendrá que reservar los bienes necesarios para cumplir con dicha obligación, o de lo contrario la donación será inoficiosa y se reducirá proporcionalmente a esa obligación (art. 2348 del CCDF).

De lo anterior se deduce que la donación no puede comprender la totalidad de los bienes del donante, por lo que existe una aparente contradicción con el mencionado artículo 2332, que al definir este contrato dice: "Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes." La contradicción es aparente si se considera que una persona sólo podría transmitir de manera gratuita todos sus bienes por medio de una donación *mortis causa,* que produce efectos a la muerte del donante, ya que entonces éste no tendrá que reservar bien alguno. Además, se necesita que el donante no tenga obligación de ministrar alimentos a ninguna persona; éste sería el único caso en que una donación pudiese comprender la totalidad de los bienes de una persona.

Recae sobre bienes presentes

El artículo 2332 dice que el donante transfiere de modo gratuito una parte o la totalidad de sus *bienes presentes*, y el numeral 2333 expresa que "la donación no puede comprender los bienes futuros". Lo anterior se explica porque si se permitiera que una persona donara lo que en un momento dado no tiene, se estaría dejando el cumplimiento de ese contrato al arbitrio del donante, situación prohibida por el artículo 1797 del Código Civil, que de forma textual ordena: "La validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes." Por otra parte, si se permitiera donar bienes futuros se enajenaría parte de la personalidad del donante, que sería su capacidad para adquirir bienes en lo futuro.

El donatario debe aceptar dicha transmisión en vida del donante

El donatario debe aceptar la donación y hacer saber su aceptación al donante, como lo indica el artículo 2340 del Código Civil: "La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse; pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante." De lo anterior se deduce que el contrato de donación está regido por el sistema de la información, ya que el contrato no tiene existencia sino hasta el momento en que el donatario acepta y notifica su aceptación al donante, y para que surta efecto dicha aceptación tiene que ser en vida de éste, esto constituye una excepción a la regla contenida en el numeral 1809 del Código Civil, que establece: "Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedaron los herederos de aquél obligados a sostener el contrato."

CLASIFICACIÓN

Traslativo de dominio

En el contrato de donación el principal objetivo es la transmisión de la propiedad. El Código Civil, en su artículo 2332, sólo dice que una *transfiere* a otra, sin aclarar que lo que se transfiere es la propiedad, debido a que es obvio.

Principal

Porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Gratuito esencialmente

Se debe a que los provechos los recibe el donatario y los gravámenes los reporta el donante. El artículo 1937 da el concepto de contrato gratuito en los siguientes términos: "Gratuito es aquel en que el provecho es solamente de una de las partes."

Por otra parte, el artículo 2332 del Código Civil reconoce esta circunstancia al declarar: "Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente[...]"

Se considera que, debido al carácter gratuito de la donación, si hubiera una contraprestación dejaría de ser donación, y estaríamos en presencia de otro contrato.

En aquellos casos en que se imponen determinados gravámenes al donatario, como en el caso de donaciones onerosas, sólo se considera donación el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidos de él las cargas; por lo que aún sería una donación y un contrato en esencia gratuito.

Unilateral

Se debe a que los derechos son para una parte (donatario) y las obligaciones para la otra (donante).

El carácter unilateral de este contrato no es reconocido por todos los autores, algunos consideran que en virtud del deber de gratitud que se le impone al donatario, que se encuentra latente en todas las donaciones y que consiste en socorrer al donante cuando ha caído en desgracia, de acuerdo con el monto de la donación y en que el donatario se abstenga de cometer algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de sus ascendientes, descendientes o cónyuge de éste, la donación es un contrato bilateral. Consideramos *que la donación simple*, la que se *hace* sin imponer alguna carga al donatario, es un contrato unilateral, y que el deber de gratitud que se le impone a éste es una consecuencia del carácter en esencia gratuito de la donación.

Bilateral

En los casos de donaciones onerosas en que se imponen determinadas cargas al donatario o en las donaciones universales, el donatario responde a beneficio de inventario de las deudas que haya hasta la fecha en que se hizo la donación; en estos casos, la donación puede ser un contrato bilateral.

Consensual en oposición a real

No se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento; a partir del solo consentimiento de las partes, la obligación de entregar la cosa es una consecuencia del acuerdo de voluntades. Lo contrario sucede en un contrato real, en que se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Consensual en oposición a formal

La donación es un contrato consensual cuando recae sobre bienes muebles cuyo valor no excede de doscientos pesos (arts. 2341 a 2343 del CCDF).

Formal

La donación es un contrato formal cuando recae sobre bienes muebles cuyo valor exceda de doscientos pesos (art. 2344 del CCDF). También es formal cuando recae sobre bienes raíces (véase art. 2345, en relación con el 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal).[1]

Instantáneo

En los casos en que la donación se realiza en un solo acto, es decir, cuando los bienes donados se entregan de inmediato.

De tracto sucesivo

La donación es de tracto sucesivo en aquellos casos en que los bienes donados se entregan no al momento de celebrarse el contrato, sino con posterioridad, en uno o más pagos (art. 2356 del CCDF).

ELEMENTOS ESENCIALES

Los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto; la falta de cualquiera de ellos origina la inexistencia del contrato, con todas sus consecuencias, como no producir ningún efecto, ser imprescriptible, es inconfirmable y tal inexistencia puede ser invocada por cualquier interesado (art. 2224 del CCDF).

Consentimiento

El consentimiento en este contrato se presenta cuando el donante manifiesta su voluntad con la intención de transmitir gratuitamente el dominio de una parte de sus bienes presentes, y por otra parte el donatario está conforme con dicha

[1] En el Código Civil del Estado de Nuevo León (art. 2239) se estatuye: "En el contrato de donación se observarán las mismas formalidades que las reguladas para la compraventa." Dichas formalidades se describieron al hacer el estudio de dicho contrato.

transmisión, y debe hacer la aceptación en la misma forma en que las donaciones deben hacerse, y hacer saber su aceptación al donante en vida de éste. Como ya se apuntó, en la donación el legislador acepta el sistema de la información, es decir, se necesita que el donatario le notifique al donante su aceptación para que se perfeccione el contrato (arts. 2338, 2340 y 2346 del CCDF). Si el momento de la aceptación es posterior a la muerte del donante, la donación no existe y los herederos de éste no están obligados a sostener la oferta; esta situación constituye una excepción a la regla establecida en el artículo 1809 del Código Civil.

Objeto

El objeto está representado por una parte de la totalidad de los bienes presentes del donante. Ya fue aclarado por qué no puede ser la totalidad, y por qué no se pueden donar bienes futuros (véanse arts. 2332, 2333, 2347 y 2348 del CCDF).

Las cosas donadas deben existir en la naturaleza, ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y estar en el comercio (art. 1825 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795 del CCDF, interpretado a *contrario sensu*); aquí sólo se estudiarán la capacidad y la forma, por ser los que ofrecen especial interés.

Capacidad

Este elemento se divide en capacidad para recibir donaciones y capacidad para hacer donaciones.

Capacidad para recibir donaciones

Pueden recibir donaciones las personas que se encuentren concebidas, pero con la condición de que nazcan viables (art. 2357, en relación con el art. 337 del CCDF).

En el caso de la donación, el legislador concede capacidad para recibir desde antes del nacimiento de la persona, pero con la condición de que nazca *viable*, es decir, que al ser que desprendido del seno materno dura vivo veinticuatro horas o es presentado vivo al oficial del Registro Civil (el art. 2357 establece la capacidad para recibir, en relación con el 337 del CCDF).

En este caso sufre una excepción la definición del contrato, puesto que éste, por principio, se define como un acuerdo de voluntades; en la situación anterior el ser concebido no tiene voluntad y por lo mismo no podrá integrarse tal acuer-

do; por ello se dice que se trata de una declaración unilateral de voluntad y no propiamente de un contrato.

Los menores y los incapacitados pueden adquirir por donación a través de sus representantes.

El tutor tiene la obligación de admitir las donaciones simples que se hagan al incapacitado (art. 579 del CCDF). También los menores emancipados tienen capacidad para recibir donaciones, ya que respecto a ellos no hay restricciones en el numeral 643 del Código Civil.

El Código Civil en su precepto 2358 expresa que pueden adquirir por donación todas las personas acerca de las cuales la ley no declare lo contrario.

Capacidad para hacer donaciones

Se requiere tener la capacidad especial para ejecutar actos de dominio; el mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales puede hacer donaciones.

El menor emancipado puede ejecutar actos de dominio en bienes muebles, pero necesita autorización judicial para llevar a cabo donaciones en relación con inmuebles (frac. I del art. 643 del CCDF). Las personas que ejercen la patria potestad no pueden hacer donaciones de los bienes de las personas sujetas a ellas (segunda parte del art. 436 del CCDF).

Los cónyuges no requieren de la autorización judicial para celebrar entre ellos el contrato de donación, pero sí necesitan estar casados bajo el régimen de separación de bienes, aquí se aplica por analogía lo dispuesto en el artículo 176 del Código Civil.

El tutor tampoco puede hacer donaciones a nombre del incapacitado (art. 576 del CCDF).

Los representantes voluntarios sólo pueden hacer donaciones cuando el mandante les ha autorizado de manera expresa.

Forma

La donación es un contrato consensual cuando recae sobre bienes muebles cuyo valor es inferior a doscientos pesos (arts. 2341, 2342 y 2343 del CCDF).

La donación es un contrato formal cuando recae sobre bienes muebles cuyo valor excede de doscientos pesos. Al respecto el numeral 2344 del Código Civil señala: “Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito. Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública.”

Para los bienes inmuebles se observarán las formalidades del contrato de compraventa. El artículo 2345 estatuye: “Las donaciones de bienes raíces se harán en la misma forma que para su venta exige la ley.” (Véase “Elementos de validez” del contrato de compraventa.)

CLASES DE DONACIÓN

Pura

Es aquella que otorga en términos absolutos; sus efectos no están sujetos a modalidad alguna (arts. 2334 y 2335 del CCDF).

Condicional

Cuando su nacimiento o su resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto; condición suspensiva en el primer caso, cuando el nacimiento de la donación se sujeta a un acontecimiento futuro e incierto; condición resolutoria en el segundo, cuando llegada la realización del acontecimiento futuro e incierto, la donación se extingue, con efectos retroactivos (arts. 2334 y 2335, en relación con los arts. 1938, 1939, 1940 y 1941 del CCDF).

Onerosa

Es cuando se imponen algunas cargas al donatario; en este caso se considera como donación el exceso que hubiere entre los bienes donados y las cargas impuestas (arts. 2334, 2336 y 2337 del CCDF).

Remuneratoria

La que se hace en atención a los servicios prestados al donante, siempre y cuando éstos no constituyan una deuda exigible (arts. 2334 y 2336 del CCDF).

Antenupciales

Son donaciones antenupciales:

I. Las realizadas antes del matrimonio entre los futuros cónyuges, cualquiera que sea el nombre que la costumbre les haya dado.

II. Las que un tercero hace a alguno o a ambos de los futuros cónyuges, en consideración al matrimonio.

Las donaciones antenupciales entre futuros cónyuges, aunque fueren varias, no podrán exceder reunidas de la sexta parte de los bienes del donante. En el exceso, la donación será inoficiosa. Las hechas por un extraño, serán inoficiosas en los términos en que lo fueren las comunes. Para calcular si es inoficiosa una donación antenupcial, tiene el futuro cónyuge donatario y sus herederos la facultad de elegir la época en que se hizo la donación o la del fallecimiento

del donador. Si al hacerse la donación no se formó inventario de los bienes del donador, no podrá elegirse la época en que aquélla se otorgó. Estas donaciones no necesitan para su validez de aceptación expresa. Las donaciones antenupciales no se revocan por sobrevenir hijos al donante. Tampoco se revocarán por ingratitud, a no ser que el donante fuere un extraño, que la donación haya sido hecha a ambos esposos y que los dos sean ingratos. Las donaciones antenupciales hechas entre los futuros cónyuges serán revocadas cuando, durante el matrimonio, el donatario realiza conductas de adulterio, violencia familiar, abandono de las obligaciones alimentarias u otras que sean graves a juicio del Juez de lo Familiar, cometidas en perjuicio del donante o sus hijos. Los menores podrán hacer las donaciones que señalan la fracción I del artículo 219, pero requerirán del consentimiento de las personas a que se refiere el artículo 148. Las donaciones antenupciales quedarán sin efecto si el matrimonio dejare de efectuarse. Los donantes tienen el derecho de exigir la devolución de lo que hubieren dado con motivo del matrimonio a partir del momento en que tuvo conocimiento de la no celebración de éste. Son aplicables a las donaciones antenupciales las reglas de las donaciones comunes, en todo lo que no fueren contrarias a este capítulo. (véanse arts. 219, 221 a 231 del CCDF).

El Código Civil del Estado de Nuevo León preceptúa:

> Las donaciones antenupciales quedarán sin efecto si el matrimonio dejare de efectuarse. Los donantes tienen derecho para exigir la devolución de lo que hubieren donado con motivo del matrimonio no celebrado. Este derecho dura un año, a partir de la fecha en que debió celebrarse, a falta de ésta, desde el momento en que expresamente se rompe el compromiso.

Entre consortes

Donaciones que hace un cónyuge al otro durante el matrimonio. Tienen como límites el que no contraríen las capitulaciones matrimoniales, ni causen perjuicio al derecho que tengan los ascendientes o descendientes de recibir alimentos. Estas donaciones pueden revocarse por los donantes, durante el matrimonio, si el donatario realiza conductas de adulterio, violencia familiar, abandono de las obligaciones alimentarias u otras que sean graves a juicio del Juez de lo Familiar, cometidas en perjuicio del donante o sus hijos. Estas donaciones no se revocarán por la supervivencia de hijos, pero se reducirán cuando sean inoficiosas, en los mismos términos de las comunes (arts. 232 a 234 en relación con el art. 228 del CCDF).

Los consortes ya no requieren autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de donación, en razón de haberse derogado el numeral 174 del Código Civil.

Entre vivos (*inter vivos*)

Son las que producen todos sus efectos en vida del donante.

Por causa de muerte (*mortis causa*)

Son aquellas que producen efectos después de la muerte del donante. En este caso son aplicables las disposiciones relativas a la materia de sucesiones (art. 2339 del CCDF).

Reales

Son aquellas en que se realiza una transmisión de dominio a título gratuito.

Simuladas

Éstas pueden ser relativas o absolutas.

a) *Simuladas relativas.* Son donaciones a las que se les da una apariencia de otro contrato, como cuando una donación se transforma en compraventa.

b) *Simuladas absolutas.* Aquellas en que las partes declaran o confiesan la existencia de una donación, cuando en realidad no hay tal.

Particulares

Recaen sobre ciertos y determinados bienes del donante; en éstas el donatario no tiene la obligación de pagar las deudas del donante, a menos que se hicieren con tal estipulación, y sólo quedarán comprendidas las que existan con fecha auténtica y anterior a la donación (art. 2353 del CCDF), o bien cuando los bienes donados estuvieren gravados con hipoteca o prenda y en caso de fraude de acreedores (art. 2354 del CCDF).

Universales

Son las donaciones que comprenden todos los bienes presentes del donante; en este tipo de donaciones el donatario es responsable de todas las deudas anteriores del donante que tengan fecha auténtica, pero sólo hasta donde alcance el activo de los bienes donados (art. 2355 del CCDF). En el caso de las donaciones universales, el donante debe reservarse en propiedad o usufructo los bienes necesarios para subsistir; y cuando tenga la obligación de ministrar alimentos, los necesarios para cumplir con dicha obligación (art. 2355, en relación con los arts. 2347 y 2348 del CCDF).

OBLIGACIONES DEL DONANTE

Transferir el dominio de la cosa donada

El donante está obligado a transferir el dominio de la cosa donada, como se establece en la definición que de ese contrato da el Código Civil en su artículo 2332.

En cuanto al momento en que opera esa transmisión, depende de si se trata de cosas ciertas y determinadas o de cosas que sólo se designan por su género. Respecto a las primeras, el artículo 2014 del Código Civil dispone que la transmisión del dominio opera desde que se perfecciona el contrato sin necesidad de tradición, ya sea natural ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público para que produzca efectos respecto a terceros. Tratándose de bienes que no son ciertos y determinados, la propiedad no se transfiere sino hasta que éstos se hagan ciertos y determinados, con conocimiento del acreedor (art. 2015 del CCDF).

Entregar la cosa donada

Otra obligación del donante consiste en entregar la cosa donada, en cuanto a dicha entrega rigen los principios de exactitud respecto a tiempo, lugar, forma y sustancia.

Tiempo en que debe entregarse la cosa donada

El donante debe entregar la cosa donada en el tiempo convenido; si no se convino plazo, como es una obligación de dar, será exigible a los treinta días siguientes a la interpelación que se haga de manera judicial o extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos (art. 2080 del CCDF).

Lugar de entrega

La cosa donada debe entregarse en el lugar convenido. Si no se hubiere designado el lugar de entrega de la cosa donada, ésta se entregará en el domicilio del donante (art. 2082 del CCDF). Si el bien donado es un inmueble, es lógico que la entrega se haga en el lugar donde se ubica (art. 2083 del CCDF).

Forma o modo en que debe entregarse la cosa donada

En cuanto a la forma o modo en que debe entregarse la cosa donada, ésta será en una sola exhibición, debido a que el donante no puede hacer pagos parciales;

pero este principio es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que si se ha convenido entregar la cosa donada en pagos parciales, dicho pacto es válido (la regla general está consignada en el art. 2078, y la regla especial en el 2356 del CCDF).

Exactitud en cuanto a la sustancia

El donante está obligado a entregar la cosa donada, y no puede liberarse con la entrega de cosa distinta, aun cuando sea de mayor valor. A pesar de ser un contrato gratuito, el donante debe cumplir con este principio (la norma general se encuentra consignada en el art. 2012 del CCDF).

Responder de la evicción de la cosa donada, si expresamente se obligó a prestarla

El artículo 2351 del Código Civil estatuye: "El donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada, si expresamente se obligó a prestarla." No obstante, el donatario queda subrogado en todos los derechos del donante, si se verifica la evicción (art. 2352 del CCDF). Esto constituye una excepción a la regla general que preceptúa que todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se hubiere expresado en el contrato. En el caso de la donación es más que justificada la excepción, por ser un contrato en esencia gratuito.

EFECTOS RESPECTO AL DONATARIO

El donatario tiene un deber de gratitud que funciona en dos sentidos: positivo y negativo.

En *sentido positivo*, el donatario tiene la obligación de auxiliar al donante cuando éste se halle en estado de pobreza, en proporción al monto de la donación (frac. II del art. 2370 del CCDF).

En *sentido negativo*, el donatario debe abstenerse de cometer algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, o sus ascendientes, descendientes o cónyuge de éste (frac. I del art. 2370 del CCDF).

En los casos de ingratitud del donatario, la donación puede ser revocada. El donatario también tiene la obligación de pagar los gravámenes, cargas o deudas en las donaciones onerosas, así como en las donaciones de ciertos y determinados bienes, cuando sobre éstos estuviere constituida alguna prenda o hipoteca, o en los casos de fraude de acreedores, o bien en la donación universal, que trae consigo la obligación de pagar a beneficio de inventario el importe de las deudas anteriores de fecha auténtica (arts. 2353 al 2355 y 2368 del CCDF).

También las donaciones antenupciales, expresa el artículo 228, son revocables y se entienden revocadas por el adulterio, violencia familiar, abandono de las obligaciones alimentarias u otras que sean graves a juicio del Juez de lo Familiar, cometidas en perjuicio del donante o sus hijos.

REVOCACIÓN Y REDUCCIÓN DE LAS DONACIONES

La *revocación* y la *reducción* son cuestiones propias del contrato de donación. Rafael de Pina señala al respecto: "Las donaciones pueden ser revocadas o reducidas por superveniencia de hijos (arts. 2350, 2360, 2369), revocadas simplemente por ingratitud del donatario (arts. 2370, 2371 y 2372) y revocadas o reducidas por inoficiosidad (arts. 2375-2383)."[2]

Revocación por sobreveniencia de hijos

Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos nacidos con todas las condiciones de viabilidad.

Prescripción

Si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos, o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable; sucede lo mismo si el donante muere dentro del plazo de cinco años sin haber revocado la donación.

Nacimiento de un hijo póstumo

Si dentro de dicho plazo naciera un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad.

Casos en que la donación no puede ser revocada

No obstante le hayan sobrevenido hijos al donante, la donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos:

a) cuando su monto sea de menos de doscientos pesos;
b) cuando sea antenupcial;
c) cuando sea entre consortes, y
d) cuando sea puramente remuneratoria.

Consecuencias de la revocación

Rescindida la donación por superveniencia de hijos, serán restituidos al donante los bienes donados o su valor, si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos.

[2] Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, vol. IV, Porrúa, México, 1986, p. 82.

Si el donatario hubiere hipotecado los bienes donados, subsistirá la hipoteca, pero el donante tendrá derecho de exigir que aquél la redima. Lo mismo sucederá tratándose de usufructo o servidumbre impuestos por el donatario.

Cuando los bienes no pueden ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquéllos al tiempo de la donación.

El donatario hace suyos los frutos de los bienes donados hasta el día en que se le notifique la revocación, o hasta el día del nacimiento del hijo póstumo en su caso.

Irrenunciabilidad al derecho de revocación

El donante no puede renunciar por anticipado al derecho de revocación por superveniencia de hijos.

Personas que pueden ejercitar la acción de revocación

La acción de revocación por sobreveniencia de hijos corresponde sólo al donante y al hijo póstumo. Todos los acreedores alimentistas tienen derecho a pedir la reducción por concepto de alimentos.

Régimen jurídico

En cualquier caso de rescisión o revocación del contrato de donación se observará lo dispuesto en los artículos 2362 y 2363 sobre revocación de la donación por superveniencia de hijos.

Revocación de la donación por ingratitud del donatario

Casos en que la donación puede ser revocada por ingratitud del donatario

De conformidad con el artículo 2370 del Código Civil, las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud:

I. Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste.

II. Si el donatario rehúsa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza.

En el Código Civil del Estado de Nuevo León, además de los dos casos de ingratitud antes mencionados, se agregan en su artículo 2264, los siguientes:

III. Si el cónyuge donatario es declarado adúltero en procedimiento civil;

IV. Si el coautor del adulterio es el donatario, en los términos de la fracción anterior, o

V. Si el donatario es condenado por sentencia que haya causado ejecutoria en proceso civil por cometer contra el donante hechos o actos de violencia familiar.

Régimen jurídico

Es aplicable a la revocación de la donación por ingratitud lo dispuesto en los artículos 2361 al 2364 del Código Civil, respecto a la revocación en los casos de superveniencia de hijos.

Irrenunciabilidad y prescripción

La acción de revocación por causa de ingratitud no puede ser renunciada por anticipado y prescribe en un año.

Personas contra las que se puede ejercitar la acción de revocación, y personas que pueden ejercitar dicha acción por causa de ingratitud del donatario

La acción de revocación no puede ejercitarse contra los herederos del donatario, a no ser que en vida de éste hubiese sido intentada. Tampoco puede ejercitarse por los herederos del donante, si éste, pudiendo, no la hubiere intentado.

Donación inoficiosa

Caso en que las donaciones inoficiosas no pueden ser revocadas ni reducidas

Las donaciones inoficiosas no serán revocadas ni reducidas cuando, muerto el donante, el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar los alimentos debidos y la garantice conforme a derecho.

Forma en que se hace la reducción

La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha, que será totalmente suprimida si no bastare a completar los alimentos. Si el importe de la donación menos antigua no alcanzase, se procederá, respecto de la anterior, en estos mismos términos y en el mismo orden hasta llegar a la más antigua. Al haber diversas donaciones otorgadas en el mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas a prorrata.

Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que éstos tenían al tiempo de ser donados.

Cuando la donación consiste en bienes raíces que fueron cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie. Cuando el inmueble no pueda ser dividido y el importe de la reducción exceda de la mitad del valor de aquél, el donatario recibirá el resto en dinero. Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto. Revocada o reducida la donación por inoficiosa, el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado.

Los artículos que tratan de la revocación o reducción de las donaciones son del 2359 al 2383 del Código Civil.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE ESTE CONTRATO

En el contrato de donación encontramos una serie de situaciones que no siguen las reglas generales de los contratos, y que constituyen excepciones y características propias de este contrato, de manera que, como dice Rojina Villegas, "parece que este contrato se reglamenta estableciendo excepciones a las reglas generales". Entre sus particularidades podemos señalar las siguientes:

- El consentimiento se forma hasta el momento en que el donatario hace saber su aceptación al donante. Se sigue el sistema de la información, y no el de la recepción que se aplica a los demás contratos.
- Es el único contrato por el cual se puede transmitir una parte alícuota del patrimonio presente, constituido por activo y pasivo.
- No puede recaer sobre bienes futuros (art. 2333 del CCDF).
- La capacidad para recibir donaciones se adquiere por el hecho de la concepción, a condición de que se nazca viable (art. 2357 en relación con el 337 del CCDF).
- El donante responderá de la evicción sólo cuando de manera expresa se haya obligado a prestarla (art. 2351 del CCDF).
- Es el único contrato en que se impone a una de las partes (donatario) un deber de gratitud (art. 2370 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE DONACIÓN

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 10 (diez) horas del día 10 (diez) de octubre de 2001 (dos mil uno), comparecen los señores A y B, el primero de 35 (treinta y cinco) años de edad, casado, mexicano, originario y vecino de esta ciudad, empleado, y con domicilio en la casa marcada con el número 202 (doscientos dos), de la Calle Primera, al norte de la ciudad, manifestando estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta; y el segundo de 45 (cuarenta y cinco) años, mexicano, casado, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, manifestando estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta y con domicilio en la casa

marcada con el número 232 (doscientos treinta y dos) de la Calle Segunda al sur de esta ciudad; manifiestan las partes que tienen concertado un contrato de donación, el cual dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

1. Manifiesta el Sr. A, que es dueño de una máquina de escribir, marca Remington, modelo 67 (sesenta y siete), serie No. 678795 (seiscientos setenta y ocho mil setecientos noventa y cinco) que adquirió en la Negociación Mercantil Equipos y Máquinas, S.A., en la cantidad de $1 500.00 (Un mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) el día 20 (veinte) de abril de 2000 (dos mil), según factura No. 672 (seiscientos setenta y dos) expedida por la expresada negociación, en la fecha antes mencionada.

Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes han acordado la celebración de un contrato de donación, el cual sujetan a las siguientes.

CLÁUSULAS

Primera. El Sr. A dona al Sr. B, el bien a que se ha hecho mención en la declaración I (uno) del presente contrato, quien en este acto acepta dicha donación.

Segunda. El bien objeto del contrato se entrega en este acto, dándose el donatario por recibido del mismo.

Tercera. El donatario Sr. B se obliga a pagar al Sr. C la cantidad de $200.00 (doscientos pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de una compostura que el Sr. A había ordenado sobre la máquina de escribir a que se ha hecho mención. Dicho pago lo deberá realizar antes del día 22 (veintidós) del mes de noviembre del presente año, en el domicilio del Sr. C, Calle Tercera Núm. 232 (doscientos treinta y dos) al oriente de esta ciudad.

Cuarta. La falta de cumplimiento a la obligación señalada en la cláusula anterior origina la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios causados al donante.

Se firma el presente contrato original y copia, ante los testigos D y E, ambos mexicanos, casados, ganaderos, originarios y vecinos de esta ciudad, el primero de 30 (treinta) años de edad y con domicilio en la casa marcada con el número 707 (setecientos siete) de la Calle Cuarta al Oeste de esta ciudad; y el segundo de 36 (treinta y seis) años de edad y con domicilio en la casa marcada con el número 238 (doscientos treinta y ocho) de la Calle Quinta al poniente de esta ciudad, declarando ambos estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las

partes contratantes, constándoles, además, que las mismas son perfectamente capaces para celebrar el contrato de donación que en este escrito se contiene, firmándose el original y la copia por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres. Damos fe.

Donante	Donatario
Sr. A	Sr. B
Testigo	Testigo
Sr. D	Sr. E

CUESTIONARIO

1. Dé un concepto de contrato de donación y haga un análisis del mismo.
2. ¿Cómo se clasifica el contrato de donación?
3. Enumere las distintas clases de donación y explique en qué consiste cada una.
4. Enumere y explique los elementos esenciales y de validez del contrato de donación.
5. Enumere y explique las obligaciones del donante.
6. Enliste y analice las obligaciones del donatario.
7. Analice las consecuencias o efectos que se producen si la cosa donada presenta vicios o defectos ocultos.
8. Comente lo referente a la revocación y reducción de las donaciones.
9. ¿Cuándo se considera que la donación es inoficiosa y cuáles son sus efectos o consecuencias?
10. Analice las características especiales del contrato de donación.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*. *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1961.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. V, núms. 310 a 525, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre del mismo año.

VI. Contrato de mutuo

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Señalar las características del contrato de mutuo y las diferentes clases que existen, así como sus elementos esenciales y de validez.
- Identificar las obligaciones del mutuante y del mutuatario, así como las reglas protectoras para este último.
- Diferenciar entre el contrato de mutuo y el de comodato y elaborar un contrato de mutuo con todos sus elementos.

INTRODUCCIÓN

Se puede definir como el contrato en virtud del cual una persona llamada *mutuante* se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra persona llamada *mutuatario*, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

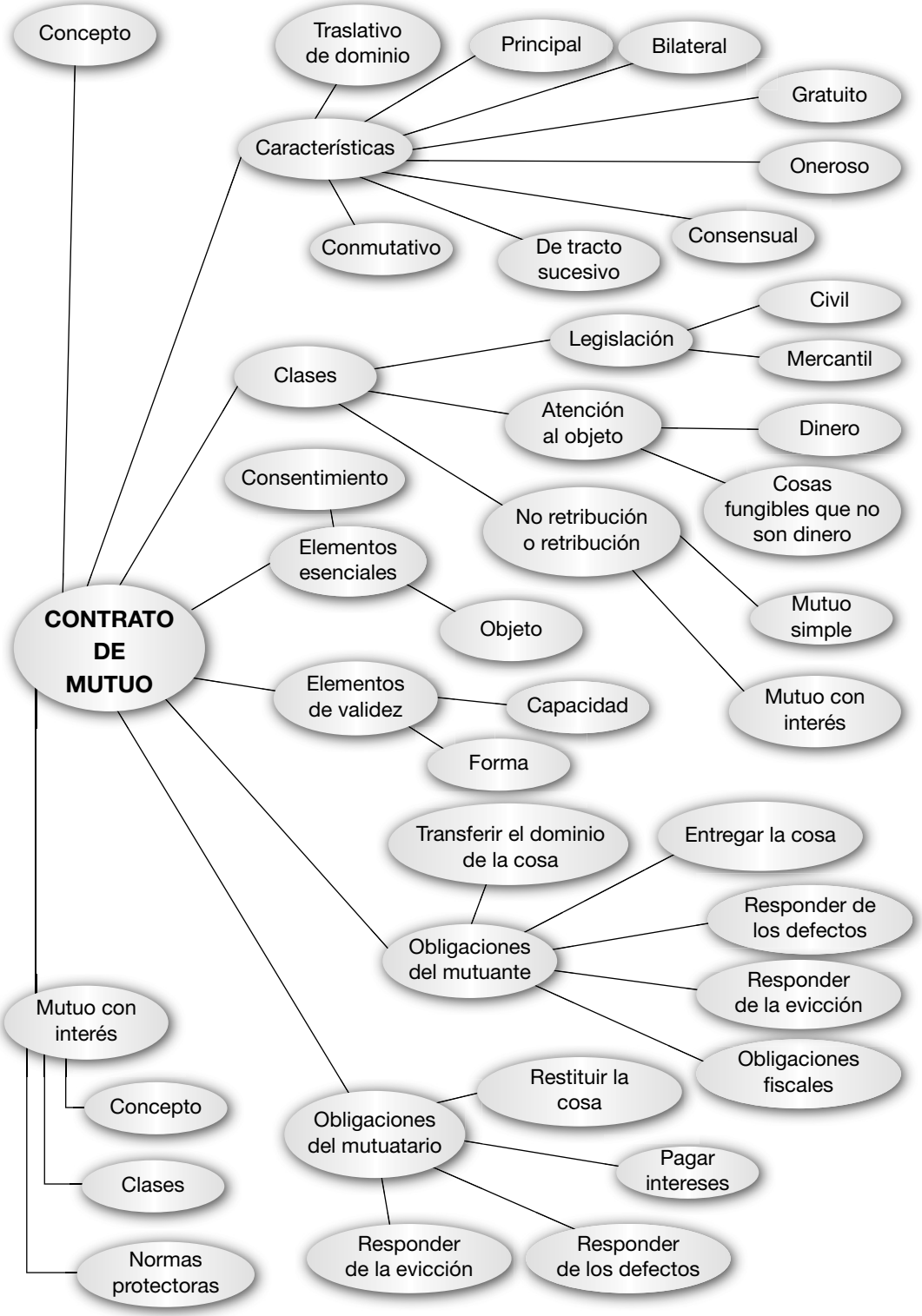
Entre los contratos traslativos de dominio, el mutuo reviste mucha importancia. En el Código Civil para el Estado de Nuevo León, por una reforma al artículo 2289, la cual se publicó en el *Periódico Oficial* el 2 de agosto de 1991, se estableció el interés compensatorio además del interés legal ya reconocido.

Algunas disposiciones que se encuentran en el Código Civil referentes al contrato de mutuo contienen reglas protectoras para el *mutuatario*, debido a que se considera que ésta es la parte económicamente débil del contrato.

Dichas reglas se encuentran contenidas en los numerales 2289, 2290 y 2291 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, y sus concordantes, los preceptos 2395, 2396 y 2397 del Código Civil para el Distrito Federal.

Otra particularidad del contrato de mutuo es la responsabilidad subjetiva que se le impone al mutuante, por los vicios o defectos ocultos de la cosa dada en préstamo; es decir, sólo responde el mutuante si conocía los defectos y no dio aviso de ellos al *mutuatario*.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO VI



CONCEPTO

El *mutuo* es un contrato por medio del cual una persona llamada *mutuante* se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra persona llamada *mutuatario*, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Esta definición se encuentra en el artículo 2384 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

Rafael de Pina, en su libro *Derecho civil mexicano*, señala:

> El mutuo es un contrato por el cual una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad de una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible, a otra persona denominada mutuatario, quien a su vez se compromete a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.

El jurista citado se basa también en la definición del Código Civil, y agrega que la transferencia puede ser gratuita u onerosa, en virtud de que en la legislación se reconoce tanto el mutuo simple como el mutuo con interés.

Las consecuencias que se desprenden de la anterior definición son:

- El mutuo es un contrato.
- Es un contrato traslativo de dominio.
- El objeto de este contrato son sumas de dinero o cosas fungibles.
- Es un contrato bilateral, en virtud de que surgen derechos y obligaciones para ambas partes.
- Es un contrato gratuito cuando el mutuatario no está obligado a una contraprestación por el préstamo, y oneroso cuando se fija un interés por dicho préstamo.

CARACTERÍSTICAS DE ESTE CONTRATO

Traslativo de dominio

El mutuo es un contrato traslativo debido a que el objeto principal es transferir la propiedad de las cantidades de dinero o de los bienes fungibles, según se desprende del artículo 2384 del Código Civil.

Principal

Porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

En virtud de que hay derechos y obligaciones para ambas partes.

Gratuito por naturaleza

Esto quiere decir que si no se pacta un interés, el mutuatario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por el préstamo que se le ha hecho; en el contrato gratuito los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra, que es lo que sucede en el mutuo simple.

Oneroso por excepción

Cuando se estipula un interés con base en el artículo 2393 del Código Civil, que dice: "Es permitido estipular intereses por el mutuo, ya consista en dinero, ya en género." Siempre que se estipule un interés el contrato es oneroso.

Consensual en oposición a real

En virtud de que para su perfeccionamiento no se necesita la entrega de la cosa, sino que sólo es necesario el acuerdo de las partes, así como para que la obligación de entregar la cosa sea consecuencia de ese acuerdo de voluntades; a excepción de lo que sucede en un contrato real, en que no basta dicho acuerdo, sino que es necesaria también la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Consensual en oposición a formal

No requiere ninguna formalidad para su validez, sino que por el contrario, el consentimiento puede manifestarse de una manera expresa o tácita. Expresa cuando se hace por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, y tácita cuando se dan ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento. El mutuo es un contrato consensual en oposición a formal, por aplicación de lo que dispone el numeral 1832 del CCDF, que indica que en los contratos civiles cada quien se obliga de la manera y en los términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos designados por la ley. Como en el capítulo en que se regula el contrato de mutuo no existe ningún artículo que ordene determinada formalidad para su validez, tiene aplicación lo dispuesto en el numeral 1832.

De tracto sucesivo

Este contrato surte sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir como un contrato instantáneo, ya que carecería de interés para el mutuatario.

Conmutativo

Cuando en el mutuo se estipula algún interés y es un contrato oneroso, puede ser un contrato conmutativo en virtud de que las prestaciones son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato.

CLASES DE MUTUO

Por la legislación que lo regula

Por la legislación que lo regula el contrato de mutuo se puede clasificar en civil y mercantil.

El mutuo tiene carácter civil por exclusión; es decir, cuando no es mercantil en este caso se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Tiene el carácter de mercantil según el artículo 358 del Código de Comercio, cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinen a actos de comercio y no para necesidades ajenas a éste; también se reputa mercantil cuando se contrae entre comerciantes.

Por su objeto

En atención al objeto de este contrato, podemos clasificarlo en: préstamo de dinero y préstamo de cosas fungibles que no son dinero, según se desprende de la definición que da el Código Civil en su artículo 2384.

Por la no retribución o retribución

De acuerdo a la no retribución o retribución, este contrato se puede clasificar en mutuo simple o mutuo con interés; tendrá carácter de mutuo simple cuando el mutuatario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por el préstamo que se le hace. Tendrá el carácter de mutuo con interés cuando el mutuatario sí está obligado, porque expresamente se hubiera convenido a pagar una retribución.

ELEMENTOS ESENCIALES

Son los de todo contrato: consentimiento y objeto.

Consentimiento

El consentimiento se forma cuando una parte (mutuante) está conforme en transmitir la propiedad de una suma de dinero o de otra cosa fungible a otra

(mutuatario), la cual está conforme en dicha transmisión y a su vez se obliga a restituir otras de la misma especie, calidad y cantidad.

El consentimiento sigue las reglas generales de todos los contratos, y como es un contrato consensual, es suficiente el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento, sin necesidad de que se entregue la cosa, como sucedería en un contrato real.

Objeto

El objeto en el contrato de mutuo lo constituye la cantidad de dinero o los bienes fungibles que el mutuante se obliga a transmitir al mutuatario. Lo anterior se desprende de la propia definición que de este contrato da el Código Civil en su artículo 2384.

Por lo que se refiere a las cosas fungibles, el numeral 763 del Código Civil fija un concepto de estos bienes estableciendo que son aquellos bienes muebles que pueden ser remplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad; es decir, que tienen el mismo poder liberatorio en los pagos, o bienes intercambiables.

El objeto debe reunir los requisitos que se señalan en el artículo 1825 del Código Civil, que se refiere a los siguientes: existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez son los mismos de todo contrato; sólo se estudiarán la capacidad y la forma.

Capacidad

Para celebrar el contrato de mutuo se requiere la capacidad especial para enajenar, debido a que es traslativo de dominio se exige la facultad de disposición en los dos contratantes, ya que ambos transferirán, a su debido tiempo, la propiedad de los bienes. Los menores emancipados pueden celebrar el contrato de mutuo, debido a que la ley les otorga capacidad para ello.

Los consortes no requieren autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de mutuo, en virtud de haberse derogado el artículo 174 del Código Civil.

Como una excepción a las reglas generales sobre capacidad, el Código Civil establece en el contrato de mutuo un caso en que el mutuatario, no obstante ser menor de edad, puede celebrarlo sin el peligro de que se declare la nulidad del mismo. Dicha excepción es consignada por el numeral 2392 del mismo código: "No se declararán nulas las deudas contraídas por el menor para proporcionarse los alimentos que necesite, cuando su representante legítimo se encuentre ausente." La justificación de esta disposición es obvia.

Si se celebra un contrato de mutuo entre personas incapaces, el contrato está afectado de nulidad relativa, con todas las consecuencias que el Código Civil establece para esta clase de ineficacia. No impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, es confirmable y prescriptible, y la ineficacia sólo puede ser pedida por el incapaz o sus legítimos representantes.

Forma

El contrato de mutuo es un contrato consensual en oposición a formal, no necesita que el consentimiento se exteriorice de determinada manera para su validez, sino que puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se hace por escrito, en forma verbal, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y tácito cuando se realizan ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento.

No obstante que el contrato de mutuo es consensual en oposición a formal, en ciertos casos se otorga por escrito, pero no para que sea válido, sino como medio de prueba, lo que en la doctrina se conoce con el nombre de formalidades *ad probationem.*

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del mutuante

Transferir el dominio de la cosa

Esta obligación se encuentra establecida en la definición que da el Código Civil en su artículo 2384.

¿En qué momento opera dicha transferencia? La respuesta está en el artículo 2015 del Código Civil: "En las enajenaciones de una especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del acreedor"; esto significa que en el contrato de mutuo, como el objeto son cosas designadas en especie (géneros), la propiedad no se transfiere sino hasta que las cosas se hacen ciertas y determinadas para el acreedor. De lo anterior se desprende que si se pierden las cosas antes de la entrega, la pérdida la sufre el mutuante en atención al principio de que "los géneros nunca perecen", y que en caso de pérdida el dueño la sufre de conformidad con la regla que dice que las cosas perecen para su dueño, *res perit domino.*

Entrega de la cosa

La obligación de entregar la cosa es una consecuencia de la obligación de transferir el dominio; podríamos aplicar por analogía las disposiciones del capítulo

de la compraventa, sobre cómo debe ser la entrega de la cosa vendida. El Código Civil en su artículo 2284 dice: "La entrega puede ser real, jurídica o virtual"; y el mismo precepto explica qué debe entenderse por estas tres clases de entrega. La *entrega real* consiste en la translación material de la cosa vendida o la entrega del título si se trata de un derecho; la *entrega jurídica* cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida y, por último, la *entrega virtual*, desde el momento en que el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en estos casos el vendedor sólo tiene los derechos y obligaciones de un depositario.

Dicho artículo se puede aplicar por analogía al contrato de mutuo, de acuerdo al principio: donde existe la misma razón debe existir la misma disposición.*

Respecto a la entrega de la cosa es necesario analizar los siguientes problemas: *a*) ¿Qué debe entregarse? *b*) ¿En qué época? *c*) ¿En qué lugar? *d*) ¿En qué forma?

¿Qué debe entregarse? El mutuante está obligado a entregar exactamente la cosa que se hubiere convenido, y no se libra de su obligación con la entrega de cosa distinta, aunque ésta sea de mayor valor. Dicho principio es el que se conoce en la doctrina con el nombre de exactitud en cuanto a la sustancia, y está reconocido de forma expresa en el Código Civil, en su artículo 2012, interpretado a *contrario sensu.*

¿En qué época? En cuanto al tiempo en que el mutuante debe entregar la cosa objeto del contrato, no existe un artículo en el capítulo en que se regula el contrato de mutuo que indique algo al respecto, por lo que son de aplicarse las reglas generales contenidas en el capítulo del pago, que dicen lo siguiente: el pago se hará en el tiempo designado en el contrato y si no se ha señalado tiempo en que debe hacerse, y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de treinta días siguientes a la interpelación que se haga, judicial o extrajudicialmente, ante un notario o ante dos testigos, según reglas contenidas en los artículos 2079 y 2080 del Código Civil.

¿En qué lugar? El artículo 2386 señala que la entrega de la cosa prestada se hará en el lugar convenido, y el numeral 2387 establece que cuando no se ha señalado lugar la cosa prestada se entregará en el lugar donde se encuentre. De estos dos preceptos se deduce que, en primer lugar, el mutuante está obligado a entregar la cosa objeto del contrato en el lugar convenido, y si no se convino nada al respecto, en el lugar donde se encuentre.

¿En qué forma? El principio de exactitud en cuanto a la forma o modo está reconocido en el capítulo del pago, en el artículo 2078 del Código Civil que preceptúa lo siguiente: "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente, sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley."

Al aplicar dicho precepto a esta obligación, el mutuante debe entregar las cosas objeto del contrato en su totalidad y sólo puede hacer entregas parciales cuando así se hubiere convenido de una manera expresa; este principio de la indivisibilidad en cuanto al pago se considera establecido en favor del acreedor.

---

* Ubi eadem ratio, ibique eadem legis dispositio (Alciato).

Responder de los vicios o defectos ocultos

El artículo 2390 del Código Civil establece de manera expresa dicha responsabilidad: "El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuatario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no dio aviso oportuno al mutuatario."

La responsabilidad a que se refiere el numeral anterior es subjetiva y no objetiva, como sucede en los demás casos; esto implica que el mutuante sólo será responsable cuando haya tenido conocimiento de los vicios o defectos ocultos, pero no si ignoraba la existencia de los mismos cuando prestó las cosas objeto del contrato; dicho carácter subjetivo se justifica cuando el préstamo es gratuito, pero que no tiene ninguna razón de ser en el mutuo con interés.

Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos, el artículo 2390 del Código Civil establece que el mutuante será responsable de los daños y perjuicios que sufra el mutuatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa prestada, ésta es una derogación a la regla general que establece el Código Civil en el numeral 2144, en el que se le conceden dos acciones al adquirente: la rescisoria y la *quanti minoris.* El artículo establece: "En los casos del artículo 2142 (que regula los vicios o defectos ocultos), puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos."

Responder de la evicción

Ésta es una obligación común a todo el que enajena, según se desprende de la regla contenida en el precepto 2120 del Código Civil: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

La evicción se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición.

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas, según que el enajenante proceda de buena o mala fe; si procedió de buena fe, está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente de la cosa enajenada (arts. 2125 y 2126, en relación con los arts. 817 y 818 del CCDF).

Si el enajenante procedió de mala fe, su situación se agrava un poco más, porque además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente, sea al tiempo de la enajenación, o al que tuviere en el momento en que se presente la evicción; además, tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños

y perjuicios que se le hubieren ocasionado al adquirente (arts. 2125 y 2127, en relación con los arts. 817, 818, 819 y 2126 del CCDF).

Debido a la naturaleza de este contrato, no son de aplicarse todas las reglas señaladas en los párrafos anteriores si el mutuatario sufre la evicción de las cosas objeto del contrato. En primer lugar, el mutuatario no paga ningún precio por las cosas que se prestan, sino que por el contrario, está obligado a restituir otras cosas de la misma especie y calidad. Si el mutuatario sufriera la evicción y el mutuante hubiese procedido de buena fe, se presentarían las siguientes consecuencias:

1. El mutuatario quedaría libre de la obligación de restituir.
2. Si hubiera habido gastos por el contrato y hubieran sido satisfechos por el mutuatario, tendrá el mutuante que restituirlos, así como los realizados en los juicios de evicción y saneamiento, y las mejoras útiles y necesarias que el mutuatario hubiera realizado en las cosas objeto del préstamo.

Si el mutuante hubiera procedido de mala fe, las consecuencias serían las mismas del párrafo que precede, pero agregando las siguientes: pago de las mejoras voluntarias o superfluas que el mutuatario hubiere realizado sobre las cosas prestadas, así como los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado al presentarse la evicción.

La legislación establece algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil.

Obligaciones fiscales del mutuante. Pagar el impuesto sobre la renta

Las obligaciones del mutuante, de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), si se trata de la realización de actividades empresariales o por la prestación de servicios profesionales, efectuados por personas físicas, los intereses cobrados, constituyen ingresos acumulables, sin ajuste alguno (art. 121, fracc. IX, LISR).

Por otra parte, la ley de la materia en su artículo 20 fracción X, refiriéndose a los ingresos de las personas morales, precisa:

> ***Artículo 20.*** Para los efectos de este Título, se consideran ingresos acumulables, además de los señalados en otros artículos de esta ley, los siguientes:
>
> Los intereses devengados a favor en el ejercicio, sin ajuste alguno. En el caso de intereses moratorios, a partir del cuarto mes se acumularán únicamente los efectivamente cobrados. Para estos efectos, se considera que los ingresos por intereses moratorios que se perciban con posterioridad al tercer mes siguiente a aquél en el que el deudor incurrió en mora cubren, en primer término, los intereses moratorios devengados en los tres meses siguientes a aquél en el que el deudor incurrió en mora, hasta que el monto percibido exceda al monto de los intereses moratorios devengados acumulados correspondientes al último periodo citado.

Si se trata de personas físicas, el artículo 158 de la LISR dispone que se considerarán ingresos por intereses para los efectos de la ley, los obtenidos de personas residentes en el país, por los conceptos siguientes:

> ***Artículo 158.*** Se consideran ingresos por intereses para los efectos de este Capítulo, los establecidos en el artículo 9o. de esta ley y los demás que conforme a la misma tengan el tratamiento de interés.
>
> Se dará el tratamiento de interés a los pagos efectuados por las instituciones de seguros a los asegurados o a sus beneficiarios, por los retiros parciales o totales que realicen dichas personas de las primas pagadas, o de los rendimientos de éstas, antes de que ocurra el riesgo o el evento amparado en la póliza, así como a los pagos que efectúen a los asegurados o a sus beneficiarios en el caso de seguros cuyo riesgo amparado sea la supervivencia del asegurado cuando en este último caso no se cumplan los requisitos de la fracción XVII del artículo 109 de esta ley y siempre que la prima haya sido pagada directamente por el asegurado. En estos casos para determinar el impuesto se estará a lo siguiente:
>
> De la prima pagada se disminuirá la parte que corresponda a la cobertura del seguro de riesgo de fallecimiento y a otros accesorios que no generen valor de rescate y el resultado se considerará como aportación de inversión. De la suma del valor de rescate y de los dividendos a que tenga derecho el asegurado o sus beneficiarios se disminuirá la suma de las aportaciones de inversión actualizadas y la diferencia será el interés real acumulable. Las aportaciones de inversión se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se pagó la prima de que se trate o desde el mes en que se efectuó el último retiro parcial a que se refiere el quinto párrafo de este artículo, según se trate, y hasta el mes en el que se efectúe el retiro que corresponda.
>
> La cobertura del seguro de fallecimiento será el resultado de multiplicar la diferencia que resulte de restar a la cantidad asegurada por fallecimiento la reserva matemática de riesgos en curso de la póliza, por la probabilidad de muerte del asegurado en la fecha de aniversario de la póliza en el ejercicio de que se trate. La probabilidad de muerte será la que establezca la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para determinar la referida reserva.
>
> Cuando se paguen retiros parciales antes de la cancelación de la póliza, se considerará que el monto que se retira incluye aportaciones de inversión e intereses reales. Para estos efectos se estará a lo siguiente:
>
> I. El retiro parcial se dividirá entre la suma del valor de rescate y de los dividendos a que tenga derecho el asegurado a la fecha del retiro.
>
> II. El interés real se determinará multiplicando el resultado obtenido conforme a la fracción I de este artículo, por el monto de los intereses reales determinados a esa misma fecha conforme al tercer párrafo de este artículo.
>
> III. Para determinar el monto de la aportación de inversión que se retira, se multiplicará el resultado obtenido conforme a la fracción I, por la suma de las aportaciones de inversión actualizadas determinadas a la fecha del retiro, conforme al tercer párrafo de este artículo. El monto de las aportaciones de inversión actualizadas que se retiren conforme a este párrafo se disminuirá del monto de la suma de las aportaciones de inversión actualizadas que se determine conforme al tercer párrafo de este artículo.
>
> El contribuyente deberá pagar el impuesto sobre el interés real aplicando la tasa de impuesto promedio que le correspondió al mismo en los ejercicios inmediatos anteriores en los que haya pagado este impuesto a aquél en el que se efectúe el cálculo, sin que éstos excedan de cinco. Para determinar la tasa

de impuesto promedio a que se refiere este párrafo, se sumarán los resultados expresados en por ciento que se obtengan de dividir el impuesto determinado en cada ejercicio entre el ingreso gravable del mismo ejercicio, de los ejercicios anteriores de que se trate en los que se haya pagado el impuesto y el resultado se dividirá entre el mismo número de ejercicios considerados, sin que excedan de cinco. El impuesto que resulte conforme a este párrafo se sumará al impuesto que corresponda al ejercicio que se trate y se pagará conjuntamente con este último.

Se considerarán intereses para los efectos de este capítulo, los rendimientos de las aportaciones voluntarias, depositadas en la subcuenta de aportaciones voluntarias de la cuenta individual abierta en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro o en la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como los de las aportaciones complementarias depositadas en la cuenta de aportaciones complementarias en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

Para los efectos del párrafo anterior, se determinará el interés real acumulable disminuyendo del ingreso obtenido por el retiro efectuado el monto actualizado de la aportación. La aportación a que se refiere este párrafo se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó dicha aportación y hasta el mes en el que se efectúe el retiro de que se trate.

Artículo 159. Las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos los intereses reales percibidos en el ejercicio.

Tratándose de intereses pagados por sociedades que no se consideren integrantes del sistema financiero en los términos de esta Ley y que deriven de títulos valor que no sean colocados entre el gran público inversionista a través de bolsas de valores autorizadas o mercados de amplia bursatilidad, los mismos se acumularán en el ejercicio en que se devenguen.

Se considera interés real, el monto en el que los intereses excedan al ajuste por inflación. Para estos efectos, el ajuste por inflación se determinará multiplicando el saldo promedio diario de la inversión que genere los intereses, por el factor que se obtenga de restar la unidad del cociente que resulte de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes más reciente del periodo de la inversión, entre el citado índice correspondiente al primer mes del periodo. Cuando el cálculo a que se refiere este párrafo se realice por un periodo inferior a un mes o abarque fracciones de mes, el incremento porcentual del citado índice para dicho periodo o fracción de mes se considerará en proporción al número de días por el que se efectúa el cálculo.

El saldo promedio de la inversión será el saldo que se obtenga de dividir la suma de los saldos diarios de la inversión entre el número de días de la inversión, sin considerar los intereses devengados no pagados.

Cuando el ajuste por inflación a que se refiere este precepto sea mayor que los intereses obtenidos el resultado se considerará como pérdida. La pérdida se podrá disminuir de los demás ingresos obtenidos en el ejercicio, excepto de aquéllos a que se refieren los Capítulos I y II de este Título. La parte de la pérdida que no se hubiese podido disminuir en el ejercicio, se podrá aplicar, en los cinco ejercicios siguientes hasta agotarla, actualizada desde el último mes del ejercicio en el que ocurrió y hasta el último mes del ejercicio en el que aplique o desde que se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio en el que se aplique, según corresponda.

Cuando los intereses devengados se reinviertan, éstos se considerarán percibidos, para los efectos de este capítulo, en el momento en el que se reinviertan o cuando estén a disposición del contribuyente, lo que suceda primero.

Artículo 160. Quienes paguen los intereses a que se refiere el artículo 158 de esta ley, están obligados a retener y enterar el impuesto aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión para el ejercicio de que se trate en la Ley de Ingresos de la Federación sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, como pago provisional. Tratándose de los intereses señalados en el segundo párrafo del artículo 159 de la misma, la retención se efectuará a la tasa del 20% sobre los intereses nominales.

Las personas físicas que únicamente obtengan ingresos acumulables de los señalados en este Capítulo, considerarán la retención que se efectúe en los términos de este artículo como pago definitivo, siempre que dichos ingresos correspondan al ejercicio de que se trate y no excedan de $100 000.00. En este caso, no estarán obligados a presentar la declaración a que se refiere el artículo 175 de esta Ley.

Artículo 161. Quienes obtengan los ingresos a que se refiere este capítulo, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta ley, tendrán las siguientes:

I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

II. Presentar declaración anual en los términos de esta Ley.

III. Conservar, de conformidad con lo previsto en el Código Fiscal de la Federación, la documentación relacionada con los ingresos, las retenciones y el pago de este impuesto.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los contribuyentes no obligados a acumular los intereses a sus demás ingresos, en los términos del segundo párrafo del artículo 160 de esta ley.

Quienes paguen los intereses a que se refiere este Capítulo deberán proporcionar al Servicio de Administración Tributaria la información a que se refiere el artículo 59 de esta ley, aun cuando no sean instituciones de crédito.

PAGAR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 1o. de la LIVA, están obligados al pago de este impuesto las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I. Enajenen bienes.
II. Presten servicios independientes.
III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
IV. Importen bienes o servicios.

Tasa del impuesto

El impuesto se calculará aplicando los valores que señala esta ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

Obligación de trasladar el impuesto

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1o.-A o 3o., tercer párrafo de la misma.

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido.

El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales.

Concepto de prestación de servicios conforme a la LIVA

Artículo 14. Para los efectos de esta Ley se considera prestación de servicios independientes:

I. La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

II. El transporte de personas o bienes.

III. El seguro, el afianzamiento y el reafianzamiento.

IV. El mandato, la comisión, la mediación, la agencia, la representación, la correduría, la consignación y la distribución.

V. La asistencia técnica y la transferencia de tecnología.

VI. Toda otra obligación de dar, de no hacer o de permitir, asumida por una persona en beneficio de otra, siempre que no esté considerada por esta ley como enajenación o uso o goce temporal de bienes.

No se considera prestación de servicios independientes la que se realiza de manera subordinada mediante el pago de una remuneración, ni los servicios por los que se perciban ingresos que la Ley del Impuesto sobre la Renta asimile a dicha remuneración.

Se entenderá que la prestación de servicios independientes tiene la característica de personal, cuando se trate de las actividades señaladas en este artículo que no tengan la naturaleza de actividad empresarial.

Artículo 15. No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

X. Por los que deriven intereses que:

a) Deriven de operaciones en las que el enajenante, el prestador del servicio o quien conceda el uso o goce temporal de bienes, proporcione financiamiento relacionado con actos o actividades por los que no se esté obligado al pago de este impuesto o a los que se les aplique la tasa del 0%.

b) Reciban o paguen las instituciones de crédito, las uniones de crédito, las sociedades financieras de objeto limitado, las sociedades de ahorro y préstamo

y las empresas de factoraje financiero, en operaciones de financiamiento, para las que requieran de autorización y por concepto de descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban y paguen las sociedades financieras de objeto múltiple que para los efectos del impuesto sobre la renta formen parte del sistema financiero, por el otorgamiento de crédito, de factoraje financiero o descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban los almacenes generales de depósito por créditos otorgados que hayan sido garantizados con bonos de prenda; así como las comisiones de los agentes y corresponsales de las instituciones de crédito por dichas operaciones.

No será aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior, tratándose de créditos otorgados a personas físicas que no desarrollen actividades empresariales, o no presten servicios personales independientes, o no otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles. Tratándose de créditos otorgados a personas que realicen las actividades mencionadas, no se pagará el impuesto cuando los mismos sean para la adquisición de bienes de inversión en dichas actividades o se trate de créditos refaccionarios, de habilitación o avío.

Tampoco será aplicable la exención prevista en el primer párrafo de este inciso tratándose de créditos otorgados a través de tarjetas de crédito.

c) Reciban las instituciones de fianzas, las de seguros y las sociedades mutualistas de seguros, en operaciones de financiamiento, excepto tratándose de créditos otorgados a personas físicas que no gozarían de la exención prevista en el inciso anterior.

d) Provengan de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

e) Provengan de cajas de ahorro de los trabajadores, y de fondos de ahorro establecido por las empresas siempre que reúna los requisitos de deducibilidad en los términos de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

f) Deriven de obligaciones emitidas conforme a lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

g) Reciban o paguen las instituciones públicas que emitan bonos y administren planes de ahorro con la garantía incondicional de pago del Gobierno Federal, conforme a la Ley.

h) Deriven de valores a cargo del Gobierno Federal e inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

i) Deriven de títulos de crédito que sean de los que se consideran como colocados entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o de operaciones de préstamo de títulos, valores y otros bienes fungibles a que se refiere la fracción III del artículo 14-A del Código Fiscal de la Federación.

XI. Por los que se deriven de operaciones financieras derivadas a que se refiere el artículo 16-A del Código Fiscal de la Federación.

XII. Los proporcionados a sus miembros como contraprestación normal por sus cuotas y siempre que los servicios que presten sean únicamente los relativos a los fines que les sean propios, tratándose de:

a) Partidos, asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos.

b) Sindicatos obreros y organismos que los agrupen.

c) Cámaras de comercio e industria, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, así como organismos que las reúnan.

d) Asociaciones patronales y colegios de profesionales.

e) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquéllas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de éstas representen más del 25% del total de las instalaciones.

XIII. Los de espectáculos públicos por el boleto de entrada, salvo los de teatro y circo, cuando el convenio en el Estado o Acuerdo en el Departamento del Distrito Federal, donde se presente el espectáculo no se ajuste a lo previsto en la fracción VI del artículo 41 de esta ley. La excención prevista en esta fracción no será aplicable a las funciones de cine, por el boleto de entrada.

No se consideran espectáculos públicos los prestados en restaurantes, bares, cabarets, salones de fiesta o de baile y centros nocturnos.

XIV. Los servicios profesionales de medicina, cuando su prestación requiera título de médico conforme a las leyes, siempre que sean prestados por personas físicas, ya sea individualmente o por conducto de sociedades civiles.

XV. Los servicios profesionales de medicina, hospitalarios, de radiología, de laboratorios y estudios clínicos, que presten los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal o del Distrito Federal, o de los gobiernos estatales o municipales.

XVI. Por los que obtengan contraprestaciones los autores en los casos siguientes:

a) Por autorizar a terceros la publicación de obras escritas de su creación en periódicos y revistas, siempre que los periódicos y revistas se destinen para su enajenación al público por la persona que efectúa los pagos por estos conceptos.

b) Por transmitir temporalmente los derechos patrimoniales u otorgar temporalmente licencias de uso a terceros, correspondientes a obras de su autoría a que se refieren las fracciones I a IX, IX, X, XII, XIII y XIV del artículo 13 y el artículo 78 de la Ley Federal del Derecho de Autor, que estén inscritas en el Registro Público del Derecho de Autor de la Secretaría de Educación Pública.

c) Lo dispuesto en los incisos anteriores no aplicará:

1. Cuando se trate de ideas o frases puclicitarias, logotipos, emblemas, sellos distintivos, diseños o modelos industriales, manuales operativos u obras de arte aplicado.

2. Cuando las contraprestaciones deriven de la explotación de las obras escritas o musicales en actividades empresariales distintas a la enajenación al público de sus obras o en la prestación de servicios.

Artículo 18. Para calcular el impuesto tratándose de prestación de servicios se considerará como valor el total de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien reciba el servicio por otros impuestos, derechos, viáticos, gastos de toda clase, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales y cualquier otro concepto.

Tratándose de personas morales que presten servicios preponderantemente a sus miembros, socios o asociados, los pagos que éstos efectúen, incluyendo aportaciones al capital para absorber pérdidas, se considerarán como valor para efecto del cálculo del impuesto.

En el caso de mutuo y otras operaciones de financiamiento, se considerará como valor los intereses y toda otra contraprestación distinta del principal que reciba al acreedor.

Artículo 18-A. Se considerará como valor para los efectos del cálculo del impuesto, el valor real de los intereses devengados cuando éstos deriven de créditos otorgados por las instituciones del sistema financiero a que se refiere

el artículo 8o. de la Ley del Impuesto sobre la Renta; en créditos otorgados a través de contratos de apertura de crédito o cuenta corriente en los que el acreditado o cuentacorrentista pueda disponer del crédito mediante el uso de tarjetas expedidas por el acreedor; y de operaciones de arrendamiento financiero.

En el caso de las operaciones a que se refiere este artículo, las comisiones que se cobren al deudor, acreditado, cuentacorrentista o arrendatario, por la disposición de dinero en efectivo o por cualquier otro concepto y las penas convencionales, excepto los intereses moratorios, no se considerarán como parte de los intereses devengados.

El valor real de los intereses devengados, se determinará conforme a lo siguiente:

I. Cuando la operación de que se trate esté denominada en moneda nacional o extranjera, el valor real de los intereses se calculará aplicando a la base sobre la cual se calcularon los intereses devengados, la tasa real de interés, de conformidad con lo siguiente:

a) La tasa real de interés se calculará restando, a la tasa de interés que corresponda al periodo de que se trate, la inflación del mismo periodo. La inflación se calculará dividiendo el valor de la unidad de inversión determinado por el Banco de México para el último día del periodo, entre el valor de la unidad de inversión para el día inmediato anterior al primer día del periodo, y restando del cociente la unidad.

b) Cuando la operación de crédito se encuentre pactada en moneda extranjera, la ganancia cambiaria devengada en el periodo de que se trate, expresada como proporción del saldo promedio del principal en el mismo periodo, se sumará a la tasa de interés correspondiente al mismo periodo. Para expresar la ganancia cambiaria devengada en el periodo de que se trate como proporción del saldo promedio del principal en el mismo periodo, se dividirá aquélla en moneda nacional, entre dicho saldo promedio convertido a moneda nacional al tipo de cambio que el Banco de México publique en el *Diario Oficial de la Federación* para el último día del periodo de causación de los intereses. En el caso de que el Banco de México no publique dicho tipo de cambio, se aplicará el último tipo de cambio publicado por dicha institución antes de esa fecha. El saldo promedio del principal será la suma de los saldos diarios del principal en el periodo, dividida entre el número de días comprendidos en el mismo periodo de causación.

Cuando en el periodo de causación de los intereses, el resultado de sumar la tasa de interés que corresponda al periodo y la ganancia cambiaria devengada en el mismo periodo expresada en los términos del párrafo anterior, sea igual o menor a la inflación del periodo, no se causará el impuesto durante el mencionado periodo.

En el caso de que la tasa de interés que corresponda al periodo esté expresada en por ciento, se deberá dividir entre cien antes de efectuar las sumas y resta, mencionadas en los párrafos anteriores.

II. Cuando las operaciones de que se trate se encuentren denominadas en unidades de inversión, el valor real de los intereses, serán los intereses devengados en el periodo, sin considerar el ajuste que corresponda al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades.

Tratándose de las operaciones a que se refiere este artículo, en las que los periodos de causación de los intereses sean mensuales o menores a un mes, y en dichos periodos no se encuentre fijado por el Banco de México el valor de la unidad de inversión para el último día del periodo de causación de los intereses, los contribuyentes considerarán el valor de la unidad de inversión determinado

por el Banco de México para los días correspondientes al periodo inmediato anterior e igual en duración al de causación de los intereses.

(Se deroga quinto párrafo.)

Cuando no se reciba el pago de los intereses devengados mensualmente durante un periodo de tres meses consecutivos, el contribuyente podrá, a partir del cuarto mes, diferir el impuesto de los intereses que se devenguen a partir de dicho mes, hasta el mes en que efectivamente reciba el pago de los mismos. A partir del mes en el que se reciba el pago total de los intereses devengados no cobrados a que se refiere este párrafo, el impuesto correspondiente a los intereses que posteriormente se devenguen, se causará en el mes en que éstos se devenguen. Tratándose de arrendamiento financiero sólo será aplicable lo dispuesto en este párrafo en el caso de operaciones efectuadas con el público en general.

Tratandose de operaciones de crédito o de arrendamiento financiero, pactadas en moneda extranjera celebradas con el público en general, podrá optarse por considerar como valor para los efectos del cálculo del impuesto, en lugar del valor real de los intereses devengados a que se refiere este artículo, el valor de los intereses devengados. Cuando se ejerza esta opción por un crédito en lo individual, no podrá cambiarse la misma durante la vigencia de dicho crédito.

Código Fiscal de la Federación

Artículo 1o. Las personas físicas y las morales, están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas. Las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de los que México sea parte. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

La Federación queda obligada a pagar contribuciones únicamente cuando las leyes lo señalen expresamente.

Los Estados extranjeros, en casos de reciprocidad, no están obligados a pagar impuestos. No quedan comprendidas en esta exención las entidades o agencias pertenecientes a dichos Estados.

Las personas que de conformidad con las leyes fiscales no estén obligadas a pagar contribuciones, únicamente tendrán las otras obligaciones que establezcan en forma expresa las propias leyes.

Artículo 16-B. Se considera como parte del interés el ajuste que a través de la denominación en unidades de inversión, mediante la aplicación de índices o factores, o de cualquier otra forma, se haga de los créditos, deudas, operaciones así como del importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero.

Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Artículo 209. Para los efectos de los artículos 104 y 159 de la ley, las sociedades de inversión en instrumentos de deuda o de renta variable, según corresponda, calcularán el rendimiento acumulable de sus accionistas personas físicas, en el

ejercicio fiscal de que se trate, a partir de una asignación diaria por accionistas de los ingresos gravables devengados diarios a favor de la sociedad, netos de gastos. Para estos efectos estarán a lo dispuesto en los artículos 209-A, 209-B, 209-C, 209-D y 214-A, de este Reglamento.

Artículo 209-A. Las sociedades de inversión en instrumentos de deuda calcularán los intereses nominales devengados diarios, netos de gastos, de sus accionistas personas físicas, conforme a lo siguiente:

I. Determinarán diariamente y por separado:

a) El interés nominal devengado a favor de la sociedad de inversión de que se trate, correspondiente a los instrumentos de deuda que estén gravados para las personas físicas conforme a la Ley.

b) El interés nominal devengado a favor de la sociedad de inversión de que se trate, por los instrumentos de deuda que estén exentos para las personas físicas.

Los intereses devengados deberán incluir, tanto los cobrados por la sociedad de inversión, como la variación en la valuación diaria de dicho tipo de instrumentos, que no hayan sido incluidos como interés devengado de días anteriores.

II. Se distribuirán los gastos administrativos que sean deducibles conforme a la Ley, entre los ingresos mencionados en la fracción anterior, de acuerdo a lo siguiente:

a) Dividirán el valor de la cartera de instrumentos de deuda gravados para personas físicas entre el valor de la cartera total.

b) Dividirán el valor de la cartera de instrumentos de deuda exentos para personas físicas entre el valor de la cartera total.

c) Los resultados de los incisos *a*) y *b*) inmediatos anteriores, se multiplicarán por el importe de los gastos administrativos deducibles diarios de la cartera total para obtener la parte de éstos que se adjudicará a la operación de cada tipo de instrumento.

Para los efectos de esta fracción los valores a que se refieren los incisos *a*) y *b*) se deberán valuar al final de cada día.

III. Para obtener los ingresos nominales devengados diarios, netos de gastos, la sociedad restará de cada uno de los dos tipos de ingresos a que se refiere la fracción I, incisos *a*) y *b*), de este artículo, la parte de los gastos administrativos que les corresponda, calculados conforme al inciso *c*) de la fracción II anterior.

Artículo 209-B. Las sociedades de inversión de renta variable, además de calcular los intereses nominales devengados diarios, netos de gastos, de sus accionistas personas físicas, conforme se establece en el artículo 209-A de este Reglamento, determinarán la ganancia por la enajenación de su cartera accionaria y la variación en la valuación de dicha cartera, netas de gastos, conforme a lo siguiente:

I. Determinarán diariamente y por separado en la parte que corresponda a sus accionistas personas físicas, la ganancia por la enajenación de su cartera accionaria y la variación en la valuación de dicha parte de la cartera, al final de cada día.

II. Dividirán el valor de la cartera accionaria, en la parte que corresponda a las personas físicas, entre el valor de la cartera total, ambos valuados al final de cada día.

III. El resultado obtenido conforme a la fracción II anterior, se multiplicará por el importe de los gastos administrativos deducibles diarios de la cartera total, para obtener la parte de éstos que se adjudicará a la cartera accionaria de la sociedad de que se trate, en la parte que corresponda a sus accionistas personas físicas.

IV. Para obtener la ganancia por la enajenación de su cartera accionaria y la variación en la valuación de dicha cartera, netas de gastos, la sociedad restará del resultado obtenido conforme a la fracción I anterior, la parte de los gastos administrativos que le corresponda a su cartera accionaria, calculados conforme a la fracción II de este artículo.

Artículo 209-C. Para los efectos de la fracción I del artículo 105 de la Ley, las sociedades de inversión en instrumentos de deuda o de renta variable, según corresponda, determinarán los intereses nominales que deban informar a sus accionistas personas físicas, conforme a lo siguiente:

I. Dividirán el total de los intereses nominales devengados diarios a favor de la sociedad, calculados conforme a la fracción III del artículo 209-A del presente Reglamento, entre el número de acciones propiedad de sus accionistas personas físicas. Estos intereses serán netos de gastos y se calcularán al final de cada día.

II. Calcularán el monto de los intereses nominales diarios de cada accionista persona física, multiplicando el resultado a que se refiere la fracción anterior, por el número de acciones en poder de cada accionista persona física al final de cada día.

III. Para calcular los intereses nominales del ejercicio correspondientes a cada accionista persona física, las sociedades de inversión sumarán o restarán, según corresponda, los intereses nominales diarios devengados a favor de cada uno de los accionistas citados, calculados conforme a la fracción II anterior, correspondientes a cada uno de los días del ejercicio en el que dicho accionista haya tenido acciones de la sociedad de inversión de que se trate.

Artículo 209-D. Para calcular los intereses reales acumulables de sus accionistas personas físicas, las sociedades de inversión en instrumentos de deuda o de renta variable, según corresponda, estarán a lo siguiente:

I. Restarán de los intereses nominales devengados diarios netos de gastos correspondientes a los instrumentos de deuda que estén gravados, calculados conforme al artículo 209-A de este Reglamento, la cantidad que resulte de multiplicar el valor al final de cada día de la cartera de instrumentos de deuda gravados, en la parte que corresponda a sus accionistas personas físicas, por el factor que se obtenga de acuerdo a lo previsto por el artículo 211-A de este Reglamento.

II. Los intereses reales acumulables diarios de las personas físicas por acción, se obtendrán dividiendo el resultado obtenido conforme a la fracción anterior, entre el número de acciones en circulación al final de cada día de la sociedad de inversión de que se trate, en la parte que corresponda a sus accionistas personas físicas.

III. Los intereses reales acumulables diarios correspondientes a cada persona física, se calcularán multiplicando el resultado obtenido conforme a la fracción anterior por el número de acciones en poder de cada accionista persona física al final de cada día.

IV. Para determinar los intereses reales acumulables del ejercicio correspondientes a cada accionista persona física, las sociedades de inversión sumarán o restarán, según corresponda, los intereses reales acumulables diarios a favor de cada accionista persona física, correspondientes a cada uno de los días del ejercicio en el que dicho accionista haya tenido acciones de la sociedad.

Artículo 210. Para los efectos del artículo 158 de la ley, las instituciones de seguros, en lugar de efectuar la retención en los términos del citado precepto, podrán efectuarla aplicando una tasa del 20% sobre los intereses reales.

Artículo 211. Para los efectos del artículo 159 de la ley, en los casos de contratos celebrados por dos o más personas con integrantes del sistema financiero, éstas deberán precisar en el texto del documento que al efecto expidan, quién será la persona o personas que percibirán los rendimientos.

Los contribuyentes que contraten con dichas instituciones tendrán, a su vez, la obligación de manifestarles quién o quiénes percibirán los rendimientos.

Cuando no se haya precisado quién es la persona o personas que percibirán los rendimientos o las designaciones sean equívocas o alternativas, se entenderá que los rendimientos corresponden al titular y a todos los cotitulares en la misma proporción, salvo prueba en contrario, incluso cuando en la constancia que expida el integrante del sistema financiero no se efectúe la separación del ingreso por titular o cotitular. Lo dispuesto en este párrafo será aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 120 de este Reglamento.

Artículo 211-A. Para los efectos del tercer párrafo del artículo 159 de la ley, las instituciones que componen el sistema financiero determinarán el factor aplicable en proporción al número de días correspondientes a la inversión que genere los intereses, conforme a lo siguiente:

I. Se dividirá la estimativa diaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor del último día de la inversión o del ejercicio, según corresponda, entre la estimativa diaria del citado índice del día inmediato anterior al primer día de la inversión o del ejercicio, el más reciente. Las estimativas diarias del Índice Nacional de Precios al Consumidor a las que se refiere esta fracción, se calcularán conforme se establece en el artículo 211-B del presente Reglamento.

II. Se restará la unidad al resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior.

III. El resultado obtenido de acuerdo a la fracción II anterior será el factor a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el cual deberá calcularse hasta el cienmillonésimo.

Artículo 211-B. Para determinar la estimativa diaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor a que se refiere el artículo 211-A del presente Reglamento, se estará a lo siguiente:

I. Se dividirá el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de que se trate, entre el mismo índice correspondiente al mes inmediato anterior.

II. Se dividirá la unidad entre el número total de días que corresponda al mes de que se trate. El cociente que resulte será el exponente que se utilizará en la fracción III de este artículo.

III. El factor diario de ajuste se determinará elevando el resultado obtenido conforme a la fracción I anterior, al exponente a que se refiere la fracción II del presente artículo.

IV. Para calcular la estimativa diaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor del primer día del mes de que se trate, se multiplicará el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes inmediato anterior al mes de que se trate, por el factor diario de ajuste calculado conforme a la fracción III anterior.

Para determinar la estimativa diaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor de los días subsecuentes del mes de que se trate, se multiplicará la estimativa diaria del citado índice que corresponda al día inmediato anterior al día de que se trate, por el factor diario de ajuste a que se refiere este artículo.

Para los efectos de este artículo la estimativa diaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor y los cocientes a los que hace referencia el mismo, deberán calcularse hasta el cienmillonésimo.

Artículo 212. Las instituciones de crédito o casas de bolsa que intervengan en la enajenación de los títulos a que se refiere el artículo 9o. de la ley, efectuarán la retención del impuesto señalada en el artículo 160 de la misma ley, en cuyo caso, quienes paguen los ingresos no estarán obligadas a efectuar la retención.

Los intermediarios financieros a que se refiere el párrafo anterior, no estarán obligados a efectuar la retención antes referida, cuando los títulos mencionados se depositen en una institución de crédito o casa de bolsa, distinta de la que intervino en su adquisición o en una institución para el depósito de valores a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, para su custodia y administración, siempre que estas instituciones o casas de bolsa efectúen la retención del impuesto por los ingresos que se deriven de dichos títulos, en cuyo caso, quienes paguen los ingresos no estarán obligados a efectuar la retención.

La retención a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará con base en la información necesaria que deberán proporcionar, al momento de transferir los títulos, las instituciones de crédito, las casas de bolsa o las instituciones para el depósito de valores a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, que hayan intervenido en su adquisición o transferencia.

Se considera información necesaria para efectuar la retención, conforme al párrafo anterior:

I. La fecha de adquisición de los títulos.

II. En su caso, el folio asignado a la operación, por cada adquisición, por la institución para el depósito de valores.

III. El número de la cuenta del cliente en la institución de crédito o casa de bolsa que prestará el servicio de custodia y administración de los títulos.

IV. El monto de la operación en moneda nacional y el número de títulos.

V. La fecha de vencimiento de los títulos transferidos.

VI. El emisor de los títulos.

VII. El número de serie y cupón.

Las personas que proporcionen la información necesaria en los términos de este artículo, no estarán obligadas a retener el impuesto correspondiente, siempre y cuando la transmitan al momento en que se realiza la transferencia de los títulos para su custodia y administración.

En el supuesto de que una institución de crédito o casa de bolsa, no intervenga en la adquisición de los títulos a que se refiere el artículo 9o. de la Ley, el enajenante de los títulos deberá acumular a sus demás ingresos la ganancia obtenida.

Las instituciones de crédito y las casas de bolsa que celebren operaciones de reparto con los títulos a que se refiere el artículo 9o. de la ley, efectuarán la retención que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales, por los premios que se paguen. No se efectuará la retención mencionada cuando el reportador sea una institución de crédito o casa de bolsa del país.

En los casos a que se refiere este artículo, la retención se podrá calcular aplicando al precio de adquisición del título de que se trate, el factor que resulte de multiplicar el número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y la de su enajenación o redención, por el cociente que resulte de dividir la tasa impositiva aplicable entre 365. Este cociente se calculará hasta el millonésimo.

Lo dispuesto en este artículo, se aplica de conformidad con lo señalado en el artículo 26 del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 213. Para los efectos de los artículos 58 y 160 de la ley, cuando el monto de la retención que deban efectuar los intermediarios financieros sea

mayor que el monto de los intereses pagados, el monto de la retención que se efectúe no deberá de exceder del monto de los intereses pagados. Lo anterior también será aplicable a los fondos de administración a cargo de las instituciones de seguros.

Artículo 214. Para los efectos del artículo 160 de la ley, no se efectuará la retención del impuesto por los intereses que se paguen a residentes en México que provengan de la captación de recursos de establecimientos ubicados en el extranjero de instituciones de crédito del país, siempre y cuando dichas instituciones informen a la autoridad fiscal correspondiente sobre los intereses pagados durante el ejercicio a cada uno de los contribuyentes, identificándolos por su clave de Registro Federal de Contribuyentes tratándose de personas morales y de la Clave Única de Registro de Población en el caso de personas físicas.

Artículo 214-A. Para los efectos del artículo 165 de la ley, las sociedades de inversión de renta variable que en el ejercicio fiscal de que se trate, reciban dividendos por su cartera accionaria, deberán calcular el monto del dividendo que le corresponda a sus accionistas, de acuerdo a su inversión, conforme a lo siguiente:

I. Calcularán los dividendos por acción, dividiendo los dividendos percibidos en el día de que se trate, entre el número de sus acciones en circulación al final del citado día.

II. Determinarán los dividendos por accionista, multiplicando el resultado obtenido conforme a la fracción I de este artículo, por el número de acciones en poder del accionista al final del día de que se trate.

III. Calcularán los dividendos totales en el ejercicio a favor de cada accionista, sumando los dividendos por accionista, calculados conforme a la fracción anterior, correspondientes a cada uno de los días del ejercicio en el que dicho accionista haya tenido acciones de la sociedad de que se trate.

Lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, también será aplicable para calcular el monto del dividendo que le corresponda a los accionistas personas morales.

Aquellas sociedades de inversión, que hayan percibido dividendos y les proporcionen información sobre los mismos a sus accionistas personas físicas conforme a las fracciones I, II y III, del presente artículo, determinarán el monto de los dividendos acumulables y el impuesto acreditable para cada accionista persona física, aplicando el procedimiento que se establece en el primer párrafo del artículo 165 de la ley, en la proporción que corresponda a cada uno de sus accionistas personas físicas. Dicha información se consignará en la constancia a que se refiere dicho precepto.

Artículo 215. Los contribuyentes personas físicas para los efectos de determinar el impuesto del ejercicio, en lugar de aplicar lo dispuesto en el Capítulo VI del Título IV de la ley, podrán aplicar lo dispuesto en el Capítulo IX del citado Título, por los ingresos que durante el ejercicio de que se trate hayan obtenido por intereses provenientes de:

I. Depósitos efectuados en el extranjero.

II. Créditos o préstamos otorgados a residentes en el extranjero.

III. Créditos o préstamos otorgados a residentes en México.

Tratándose de los intereses provenientes de los depósitos, créditos o préstamos a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, cuando el ajuste anual por inflación deducible a que se refiere el artículo 46 de la ley, sea superior a los intereses nominales devengados, según corresponda, el resultado se considerará

pérdida. La pérdida a que se refiere este párrafo podrá disminuirse en el ejercicio en el que ocurra o en los cuatro ejercicios posteriores, conforme a lo establecido en el artículo 168 de la ley. Los contribuyentes que ejerzan esta opción no podrán cambiarla en el futuro.

Obligaciones del mutuatario

Restituir las cosas prestadas

La principal obligación del mutuatario es la de restituir las cosas prestadas por otras de la misma especie y calidad, obligación que se encuentra establecida en la propia definición que el Código Civil da en su artículo 2384 sobre el contrato de mutuo.

Objeto de la devolución. El objeto del contrato de mutuo puede ser tanto las cosas fungibles como las sumas de dinero. Vamos a analizar, primero, si se prestan cosas fungibles y después si el préstamo consiste en sumas de dinero, nacional o extranjero.

Bienes fungibles que no son dinero. Si el préstamo consiste en cosa fungible, es decir, bienes que pueden intercambiarse por otros de la misma especie y calidad, el mutuatario está obligado a restituir otros bienes de la misma especie y calidad, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 2384 y 2012 del Código Civil, que reconoce el principio de exactitud en cuanto a la sustancia: el mutuatario sólo quedará libre de su obligación si entrega bienes de la misma especie y calidad, no podrá liberarse con la entrega de bienes distintos aunque éstos sean de mayor valor.

No obstante lo anterior, el legislador establece una excepción que es plenamente justificada, y es el caso previsto en el artículo 2388, que establece: "Si no fuere posible al mutuatario restituir en género, satisfará pagando el valor que la cosa prestada tenía en el tiempo y lugar en que se hizo el préstamo, a juicio de peritos, si no hubiere estipulación en contrario."

La excepción se justifica porque ante la imposibilidad de que el deudor pueda cumplir con su obligación en la sustancia pactada, el legislador permite que el mutuatario se libere con el pago del valor de la cosa objeto del contrato que tenía en el tiempo y lugar en que se hizo el préstamo, a juicio de peritos, si no se hubiere convenido otra cosa. La norma que establece esta excepción protege al mutuatario, que es la parte económicamente débil en este contrato, en virtud del supuesto de que si las cosas no se encuentran en el mercado, por aplicación de la ley de la oferta y la demanda, es natural que tendrán un valor superior, y si se obliga al mutuatario a restituir conforme a ese valor, será en perjuicio de su patrimonio. Esta situación se presentará, como lo dice el artículo comentado, cuando no se hubiere convenido lo contrario.

Sumas de dinero. Si el préstamo consiste en una suma de dinero, el deudor o mutuatario se libera de su obligación con el pago de la misma cantidad en moneda del curso legal. Ésta es otra excepción al principio de exactitud en cuanto a la sustancia, que se encuentra reconocido en el artículo 2012 del Código

Civil, debido a que el mutuatario no entrega moneda de la misma especie que recibió, sino la misma cantidad pero en moneda que se encuentra en circulación al momento de hacer el pago. Esto constituye también una protección para el mutuatario, porque si se le obligare a restituir en moneda de la misma clase que la que recibió, y ésta ya no se encontrase en circulación, se vería obligado a conseguirla en un precio mayor a su valor nominal, debido a que es bien sabido que a medida que pasa el tiempo, en México el valor adquisitivo de la moneda es cada vez inferior, con lo que se perjudicaría bastante al mutuatario, máxime si se toma en cuenta que ésta es la parte económicamente débil del contrato.

La excepción a que hacemos referencia se encuentra establecida en el artículo 2389 del Código Civil, que literalmente dice: "Consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente al tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciable[...]"

Moneda extranjera. Si el préstamo se hace en moneda extranjera, el artículo 2389, en su segunda parte, establece: "Si se pacta que el pago debe hacerse en moneda extranjera, la alteración que ésta experimente de valor, será en daño o beneficio del mutuatario." Aun cuando por disposición de la Ley Monetaria, la moneda extranjera no tiene curso legal, son muy comunes en nuestro medio los préstamos en estas condiciones. El problema consiste en saber en qué momento debe hacerse la reducción a moneda nacional, porque pueden presentarse las siguientes situaciones:

1. Que la moneda extranjera tenga determinado valor al momento del vencimiento de la obligación, pero que el deudor no cumpla con la obligación de restituir en el plazo convenido.
2. Que con posterioridad al vencimiento de la obligación de restituir se altere el valor de la moneda extranjera.

Consideramos que la reducción de la moneda extranjera a moneda nacional debe verificarse al momento de hacer la devolución de la misma, y no al momento del vencimiento de la obligación.

Tiempo de la restitución. El Código Civil establece que, en primer lugar, la restitución se hará en el plazo convenido, y si no se hubiere fijado plazo para la devolución, se observará lo siguiente:

1. Si el mutuatario fuere labrador, y el préstamo consistiere en cereales y otros productos del campo, la restitución se hará en la siguiente cosecha de los mismos o semejantes frutos o productos.
2. Lo mismo se observará respecto a los mutuatarios que no siendo labradores, hayan de percibir frutos semejantes por otro título.
3. En los demás casos la obligación de restituir se rige por lo dispuesto en el artículo 2080 (las reglas mencionadas se encuentran previstas en el numeral 2385).

En el mutuo con interés el legislador prevé el caso de que si se pacta un interés mayor que el legal (9% anual), el mutuatario puede, después de seis meses de celebrado el contrato, reembolsar el capital, cualquiera que hubiere sido el plazo fijado en el contrato, con aviso al acreedor con dos meses de anticipación

y con el pago de los intereses vencidos. Lo anterior de conformidad con el precepto 2396 del Código Civil.

También existen otros casos en que el deudor pierde el derecho de utilizar el plazo; dichos casos se encuentran enunciados en el artículo 1959 del Código Civil, en el capítulo relativo a las Obligaciones a plazo, que dice:

> Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:
>
> I. Cuando después de contraída la obligación resultare insolvente, salvo que garantice la deuda.
>
> II. Cuando no otorgue el deudor al acreedor las garantías a que se hubiere comprometido.
>
> III. Cuando por actos propios hubieren disminuido las garantías después de establecidas, o cuando por caso fortuito desaparecen, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras igualmente seguras.

Los casos anteriores en que el deudor pierde el derecho a utilizar el plazo, tienen aplicación cuando el mutuatario se encuentre en alguna de las hipótesis que se acaban de mencionar.

Lugar de la restitución. El mutuatario deberá restituir, en el lugar que se hubiere convenido, y si no se hubiere fijado ninguno, si se refiere a préstamo de efectos, la devolución se hará en el lugar en que se recibieron.

Respecto al préstamo en dinero, la devolución se debe hacer en el domicilio del deudor, como se indica en la parte final de la fracción II del artículo 2387 (arts. 2386 y 2387 del CCDF). El numeral 2391 preceptúa que si se hubiere pactado que la restitución de la cosa prestada se haga cuando pueda o tenga medios el mutuatario, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2080, que se refiere precisamente a la regla general de las obligaciones de dar, cuando a éstas no se hubiere fijado plazo para su cumplimiento, y son exigibles a los treinta días siguientes de la interpelación judicial o extrajudicial, ante un notario o dos testigos.

Dicha disposición parece acertada debido a que de otra manera se opondría al principio general que ordena que el cumplimiento y validez de un contrato no puede dejarse al arbitrio de una de las partes contratantes, principio que se encuentra reconocido en el precepto 1797 del Código Civil.

Pagar intereses pactados

El mutuo es gratuito por naturaleza, y sólo por excepción puede ser oneroso, cuando las partes de modo expreso convienen un interés por el préstamo.

El artículo 2393 preceptúa que se permite estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros; la redacción es confusa, ya que no aclara si se refiere a las cosas prestadas o a los intereses, por lo que la intención del legislador no se puede descubrir de la redacción del artículo.

Parece que la idea del legislador es estipular un interés, cualesquiera que sean las cosas objeto del préstamo (cantidades de dinero o cosas fungibles). Asimismo, aunque la costumbre es la de que si se prestan cantidades de dinero, el interés se pague también en numerario, y si se prestan bienes fungibles el interés se pague también con bienes fungibles, parece que no hay ningún inconveniente en que si se presta numerario, se fije un interés en bienes fungibles y viceversa.

El legislador establece que el interés puede ser de dos clases: convencional y legal.

El *interés convencional* es el que fijan libremente las partes, y puede ser menor o mayor que el legal; el *interés legal* es el que establece la ley y su monto es el 9% anual (arts. 2394 y 2395 del CCDF).

Reglas protectoras para el mutuatario. El artículo 2395 dice que si se hubiere fijado un interés tan desproporcionado que haga creer fundadamente que se ha abusado del apuro pecuniario o de la inexperiencia o ignorancia del deudor, el juez, a petición de éste, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir de modo equitativo el interés hasta el tipo legal.

Otra norma protectora para el mutuatario es la que se establece en el artículo 2396 del Código Civil: "Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos." De lo anterior se desprende que basta con que se hubiere fijado un tipo de interés mayor que el legal (9% anual) para que el mutuatario, después de haber transcurrido seis meses y con previo aviso de dos meses de anticipación, al mutuante restituya las cantidades prestadas y sus respectivos intereses hasta el momento de la restitución; en este caso el contrato de mutuo tiene una duración de cuando menos ocho meses, no obstante que se hubiere fijado un plazo mayor para su vigencia.

Ésta es una excepción al principio de que el cumplimiento y validez de un contrato no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes y, también, al principio de exactitud en cuanto al tiempo.

Por otra parte, el legislador considera como un delito de fraude el que, valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de ella ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulan réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado (art. 387, frac. VII del Código Penal para el Distrito Federal).

El legislador establece la nulidad del convenio que tengan las partes, en el sentido de que los intereses se capitalicen y causen nuevos intereses. Esto es lo que en la doctrina se llama *anatocismo* y constituye la cláusula, en un contrato de mutuo, en la cual se conviene que los intereses se capitalizarán, y sobre esos intereses capitalizados se causarán nuevos intereses.

Si se permitiera que se capitalizasen los intereses, el mutuatario tendría que pagar cantidades muy elevadas, lo cual afectaría bastante su patrimonio. Por ello se estima que la medida de protección que se encuentra en el artículo 2397 del Código Civil es acertada, debido a que señala que el mutuatario es la parte económicamente débil en este contrato.

Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa devuelta

Al analizar el texto del capítulo que reglamenta el contrato de mutuo, no se encontrará ninguna disposición semejante a la del artículo 2390 (que establece

la responsabilidad para el mutuante por los vicios o defectos ocultos de la cosa prestada), que imponga dicha responsabilidad al mutuatario. No existe ningún precepto que obligue al mutuatario a responder por los perjuicios que sufra el mutuante por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa restituida.

A primera vista se podía pensar que el legislador no quiso imponer dicha responsabilidad al mutuatario pero no puede ser así; en primer lugar, porque cuando el mutuatario restituye la cosa por otra de la misma especie y calidad, se puede decir que se encuentra en la misma situación que el mutuante cuando entrega la cosa prestada objeto del contrato y, en segundo lugar, porque existe un artículo que se aplica a todos los enajenantes en los contratos conmutativos, el cual establece que éstos son responsables de los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada. No se debe olvidar que cuando el mutuatario restituye la cosa prestada tiene el carácter de enajenante, ya que el contrato de mutuo, al igual que la permuta, es doblemente traslativo de dominio; por tanto, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 2142 del Código Civil: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo ese uso, que de haberlo conocido el adquirente, no hubiere hecho la adquisición o habría dado menor precio por la cosa." Claro que esto se aplicaría en el caso de mutuo con interés, debido a que los contratos conmutativos son una subdivisión de los contratos onerosos.

Por último, el mutuatario sería responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa devuelta, aplicando un principio de interpretación analógica, que dice: "En donde existe la misma razón debe aplicarse la misma disposición."*

Si se aplica dicho principio, las consecuencias para el mutuatario en el caso de que apareciesen vicios o defectos ocultos en las cosas devueltas serían las de indemnizar al mutuante de los daños y perjuicios que sufriera por la mala calidad de las mismas, que es precisamente la consecuencia que señala el artículo 2390, aplicable al mutuante.

Asimismo, la responsabilidad del mutuatario sería de carácter subjetivo, y sólo responderá en los casos en que haya tenido conocimiento de la existencia de esos vicios o defectos ocultos, razonamiento que se desprende por analogía, puesto que al mutuante la ley le impone de manera expresa responsabilidad subjetiva, según se desprende del artículo 2390 del Código Civil.

Responder de la evicción

El artículo 2120 del Código Civil regula esta cuestión: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

Las consecuencias en el caso de que el mutuante sufriera la evicción de las cosas devueltas, serían distintas según que el mutuatario procediera de buena o mala fe. Si el mutuatario procedió de buena fe, el mutuante tendrá derecho a que se le indemnice del valor de la cosa, de los gastos realizados en el contrato, si los

* Ubi eadem ratio, ibique eadem legis dispositio (Alciato).

hubo, de los gastos de los juicios de evicción y de saneamiento, así como de las mejoras útiles y necesarias que hubiere realizado en las cosas que recibió. Si el mutuatario procedió de mala fe, el mutuante tiene derecho a todas las prestaciones que acabamos de mencionar, pero respecto al precio de la cosa podrá elegir entre el que éstas tenían al momento en que se la devolvieron o al momento de presentarse la evicción. Además, tendrá derecho a que se le paguen todos los gastos realizados por mejoras superfluas o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Esta obligación no se encuentra de manera expresa en los artículos que reglamentan el contrato de mutuo, sino en una regla general que se aplica a todo enajenante, y que se encuentra en el capítulo "De la evicción y saneamiento" (arts. 2119 al 2141 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE MUTUO SIMPLE

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a las 10 (diez) horas del día 28 (veintiocho) de diciembre de 2001 (dos mil uno), comparecen los señores X y Z, el primero de 34 (treinta y cuatro) años de edad, mexicano, soltero, originario y vecino de Allende, Nuevo León, con domicilio en Primera núm. 132 (ciento treinta y dos) de la misma población, de oficio agricultor, manifestando estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; y el segundo de 30 (treinta) años de edad, mexicano, soltero, de oficio agricultor, originario y vecino de Montemorelos, Nuevo León, con domicilio en Segunda núm. 432 (cuatrocientos treinta y dos) de la misma población y que manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con objeto de celebrar en este momento un contrato de mutuo simple y que está de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Manifiestan las partes contratantes estar de acuerdo en que el Sr. X (mutuante), entregue al Sr. Z (mutuatario), la cantidad de cinco toneladas de maíz blanco (que recogió en la anterior cosecha) con la obligación de que este último restituya la misma cantidad de la misma calidad y especie en un periodo de (6) seis meses, y que comenzarán a contar a partir del día siguiente en que se celebró el contrato.

Segunda. El Sr. X se obliga a entregar dicha cantidad al Sr. Z a los 15 (quince) días después de haber celebrado el contrato en el domicilio señalado en la siguiente cláusula.

Tercera. Ambas partes están de acuerdo en señalar como domicilio para el cumplimiento de la obligación el de la persona moral Almacenadora del Norte, S.A., con domicilio en la calle Tercera núm. 723 (setecientos veintitrés) al norte de esta ciudad.

Cuarta. El Sr. Z se obliga a hacer saber al Sr. X con 8 (ocho) días de anticipación a la fecha en que cumplirá su adeudo, en caso de optar por liquidar su obligación en fecha anterior al plazo establecido en la cláusula primera de este contrato.

Quinta. El Sr. Z se obliga a pagar todos los gastos del almacenaje que ocasionaren las mercancías en el periodo que estén en la Almacenadora del Norte, S.A., a partir de la celebración del presente contrato.

Sexta. Siguen manifestando las partes contratantes que para el caso de incumplimiento (de las obligaciones que se deriven de este contrato, señalan como indemnización en beneficio de la parte no culpable del incumplimiento, la cantidad de $5000.00 (cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de daños y perjuicios. Dicha cantidad deberá entenderse como indemnización moratoria.

Se firma el presente contrato, original y una copia ante los testigos Sres. A y B, ambos mexicanos, originarios y vecinos de esta ciudad, el primero de 45 (cuarenta y cinco) años de edad, casado, empleado y con domicilio en la calle Cuarta núm. 1132 (mil ciento treinta y dos) oriente de esta ciudad, y el segundo, en la calle Quinta núm. 716 (setecientos dieciséis) oriente de esta ciudad, declarando ambos estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes constándoles además, que los mismos son perfectamente capaces para celebrar el contrato de mutuo simple que aquí se establece, firmándose el original y la copia por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres. Damos fe.

Mutuante	Mutuatuario
X	Z
Testigo	Testigo
A	B

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a las 9 (nueve) horas del día 6 (seis) de enero de 2001 (dos mil uno), comparecen los señores R y S, ambos de (30) treinta años de edad, mexicanos, solteros, originarios y vecinos de esta ciudad, con domicilio el primero en calle Cuarta núm. 1127 (mil ciento veintisiete) Poniente y el segundo en la calle Quinta núm. 1538 (mil quinientos treinta y ocho) Oriente siendo ambos mecánicos de oficio y manifestan-

do estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta. Con objeto de formalizar un contrato de mutuo con interés y los cuales están de acuerdo en que dicho contrato se regirá al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. El Sr. R se obliga a entregar al Sr. S la cantidad de $30 000.00 (treinta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) en el mismo momento de celebración del contrato cuya entrega será en efectivo y en moneda circulante.

Segunda. Tanto una parte como la otra están de acuerdo en que se señale como domicilio para el cumplimiento de la obligación de la devolución de la cantidad prestada, la casa del Sr. X, ubicada en la calle Sexta núm. 236 (doscientos treinta y seis) al sur de esta ciudad, en un plazo de un año, el cual comenzará a contar a partir de la entrega.

Tercera. En el caso de que el Sr. S opte por pagar su deuda total anticipadamente, tendrá la obligación de notificar al Sr. R con 3 (tres) meses de anticipación a la fecha que se hubiere señalado para cumplir su adeudo total.

Cuarta. El Sr. S se obliga al pago de 1% (uno por ciento) mensual de la cantidad total por concepto de intereses, dicho pago se debe efectuar en efectivo y en el domicilio del Sr. R, el cual se encuentra descrito anteriormente.

Quinta. Siguen manifestando las partes contratantes que para el caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven de la naturaleza de este contrato, se pagará la cantidad de $1 500.00 (mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) con el carácter de indemnización para la parte no culpable del incumplimiento. El pago antes mencionado deberá ser en efectivo y exactamente al primer mes de incumplimiento. La susodicha cantidad corresponde en exclusiva a la indemnización de carácter moratorio.

Se firma el presente contrato ante la presencia de los testigos Sres. C y D, ambos mexicanos, de 43 (cuarenta y tres) años de edad, originarios y vecinos de esta ciudad, con domicilio el primero en Primera núm. 580 (quinientos ochenta) Norte y el segundo en Segunda núm. 1025 (mil veinticinco) Oriente manifestando estar ambos al corriente en los pagos del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes constándoles que son perfectamente capaces para celebrar el contrato a que se ha hecho referencia. Se efectuaron la cantidad de dos ejemplares para los interesados en sus diferentes caracteres en este contrato. Damos fe.

Contratantes

(Mutuante)	(Mutuatario)
R	S

Testigos

C	D

CUESTIONARIO

1. Proporcione un concepto de mutuo y haga un análisis del mismo.
2. Mencione y explique las características del contrato de mutuo.
3. Señale y explique las diferentes clases de mutuo.
4. Enumere y explique los elementos esenciales y de validez del contrato de mutuo.
5. Señale y analice las obligaciones del mutuante.
6. Enumere y explique las obligaciones del mutuatario.
7. Comente las reglas protectoras para el mutuatario. Razone su respuesta.
8. Comente la reforma del artículo 2289 del *Código Civil para el Estado de Nuevo León*, publicada en el *Periódico Oficial del Estado*, de fecha 2 de agosto de 1991.
9. Señale las diferencias entre los contratos de mutuo y de comodato.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1961.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, 2a. parte, t. IX, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil I,* ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles,* 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre del mismo año.

Código de Comercio.

Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

CUARTA PARTE

CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO O DISFRUTE

VII. CONTRATO DE COMODATO
VIII. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

VII. Contrato de comodato

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Conocer la clasificación del contrato de comodato, así como sus elementos esenciales y de validez.
- Identificar las obligaciones del comodante y del comodatario, así como la responsabilidad de éste en caso fortuito o de fuerza mayor.
- Explicar el derecho de retención del comodatario, lo concerniente a la solidaridad y las causas de terminación del comodato.

INTRODUCCIÓN

Después de analizar el contrato de mutuo, se estudiará el contrato de comodato. El manejo de este concepto se facilitará una vez dominado el tema del arrendamiento.

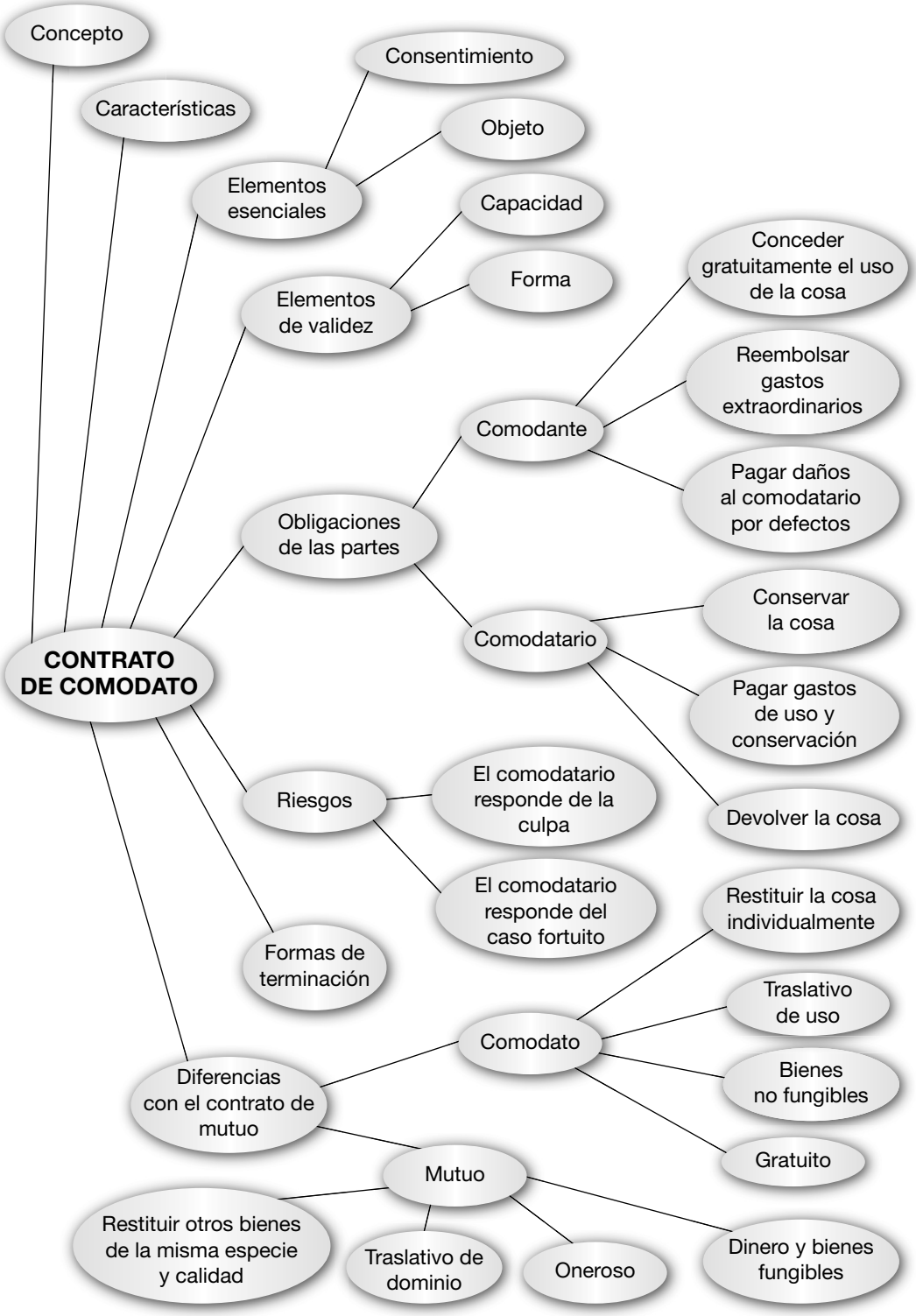
Cuando se estudian los contratos traslativos de uso, se incluyen el de arrendamiento, subarrendamiento y comodato.

El comodato es un contrato gratuito, en virtud del cual una persona llamada comodante concede el uso de un bien no fungible a otra llamada comodatario, que se obliga a restituir la cosa de manera individual, cuando se la pida el comodante. También se conoce como préstamo de uso, para distinguirlo del mutuo, que es el préstamo de consumo. En el presente capítulo se precisarán las diferencias entre estos dos contratos: comodato y mutuo.

Hay algunas disposiciones que constituyen excepciones a las reglas generales, o bien, en donde se trata con más rigor una de las partes (comodatario), debido al carácter esencialmente gratuito del contrato que nos ocupa; por ejemplo, en cuanto a la terminación, debido a que puede concluir cuando lo solicite el comodante, no obstante haber fijado un plazo, siempre que tenga necesidad urgente de la cosa o cuando pruebe que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante.

Respecto al caso fortuito, también se trata con más rigor al comodatario [véanse los arts. 2398, 2399 y 2400 del *Código Civil para el Estado de Nuevo León* (CCNL), y sus concordantes, los arts. 2504, 2505 y 2506 del *Código Civil para el Distrito Federal* (CCDF)].

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO VII



En cuanto a la responsabilidad del comodante por los vicios o defectos ocultos de la cosa, éste responde de manera subjetiva; es decir, cuando conocía los defectos y no dio aviso oportuno de ellos al comodatario.

Además, cuando son dos o más los comodatarios, están obligados en forma solidaria. Es un caso de solidaridad legal. Tampoco se concede al comodatario el derecho de retención sobre la cosa prestada, so pretexto de lo que por expensas o por cualquiera otra causa le deba el comodante.

CONCEPTO

El *comodato* es un contrato mediante el cual una persona, llamada *comodante*, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible a otra persona, llamada *comodatario*, quien a su vez se obliga a restituir la cosa individualmente, es decir, la misma cosa prestada.

El artículo 2497 del CCDF da la siguiente definición: "El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro, contrae la obligación de restituirla individualmente."

De estas definiciones se puede deducir las siguientes consecuencias:

- El comodato es un contrato.
- Es traslativo de uso.
- Es esencialmente gratuito.
- Es bilateral.
- El objeto lo constituyen los bienes no fungibles.
- El comodatario debe restituir las mismas cosas objeto del préstamo. También puede recaer sobre cosas consumibles, como lo permite el artículo 2498 del Código Civil.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Traslativo de uso

Esta característica se deriva del mencionado artículo 2497 y del 2501 del Código Civil, que dice: "El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y accesiones de la cosa prestada." Ésta es una de las diferencias con el contrato de arrendamiento, en el que se le concede, además del uso, el goce de una cosa; en cambio el comodato sólo concede el uso.

Principal

Porque no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Se debe a que hay derechos y obligaciones para ambas partes; la principal obligación para el comodante es la de conceder el uso, y la del comodatario restituir la cosa de manera individual.

Gratuito esencialmente

El comodatario recibe el provecho y el comodante el gravamen; en otras palabras, el comodatario no paga ninguna retribución por el uso que se le concede. A este carácter gratuito se refiere expresamente el artículo 2497 del Código Civil. Si se pactara una retribución dejaría de ser comodato.

Consensual en oposición a real

Significa que no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, sino que basta con el consentimiento de las partes, y que la entrega de la cosa es una consecuencia del acuerdo de voluntades.

Consensual en oposición a formal

Para su validez no es necesario que el consentimiento se manifieste por algún medio, sino que se deja libertad a las partes para que manifiesten su voluntad por el medio que ellas quieran, con aplicación a lo dispuesto en el 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." Al observar el texto que reglamenta el contrato de comodato, no se encuentra ningún artículo que imponga alguna formalidad; por ello es posible concluir que se trata de un contrato consensual en oposición a formal.

Tracto sucesivo

En virtud de que sus efectos se prolongan a través del tiempo; carecería de interés para el comodatario que fuese instantáneo.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

Este elemento sigue las reglas generales de todo contrato. En el caso particular del comodato, se presenta cuando una parte está conforme en conceder de forma

gratuita el uso de una cosa no fungible, y la otra está conforme con tal concesión y se obliga a restituir la cosa individualmente. Cuando haya ese acuerdo de voluntades, entonces se presenta el consentimiento.

Objeto

El objeto de este contrato lo constituyen los bienes no fungibles, bienes que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Algunos autores consideran que el legislador quiso que el contrato de comodato recayera sobre cosas no consumibles en lugar de no fungibles, porque lo que interesa es que se restituyan las mismas cosas y no otras.

El mismo legislador permite que recaiga sobre cosas consumibles, siempre y cuando no se les vaya a dar su destino natural, es decir, que se restituyan las mismas cosas que se prestan (art. 2498 del CCDF).

Como se ha señalado en los demás contratos, la falta del consentimiento o del objeto produce la inexistencia con todas sus consecuencias, como son: no producir ningún efecto, puede ser invocada por cualquier interesado, es inconfirmable e imprescriptible (art. 2224 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato; en este apartado sólo estudiaremos la capacidad y la forma, por ser de interés; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

Respecto a la capacidad podemos decir que al ser un contrato en el que no se transmite el dominio sino sólo el uso, basta la capacidad general para poder celebrarlo; pero no sólo los propietarios pueden llevarlo a efecto, sino también las personas que sin serlo tienen el uso de la cosa, siempre que no se trate de un derecho que tenga el carácter personalísimo.

Las personas que estén unidas por el vínculo matrimonial no requieren de autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de comodato. Lo anterior en razón de haberse derogado el artículo 174 del Código Civil (véase decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 6 de enero de 1994).

Los emancipados pueden celebrar este contrato, en virtud de que no se encuentra ninguna restricción al respecto en el artículo 643 del Código Civil. El usufructuario, en atención a lo dispuesto en el artículo 1002 del código mencionado, puede conceder los bienes objeto del usufructo en comodato, pero dicho contrato no podrá tener una duración mayor que el derecho de usufructo, según se desprende del mismo artículo.

El usuario y el habitante, en virtud de que tienen un derecho de carácter personalísimo, no pueden conceder en comodato los bienes de sus derechos de uso y habitación (art. 1051 del CCDF).

El arrendatario, debido a que debe servirse de la cosa sólo para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de ella, no puede conceder ese uso a otra persona, pero sí puede subarrendar; también puede, con la autorización del arrendador, conceder la cosa objeto del contrato en comodato. Asimismo, si el arrendatario concede sin la autorización correspondiente las cosas objeto del contrato en comodato, el arrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento.

El comodatario necesita de la autorización del comodante para, a su vez, conceder el uso de las cosas dadas en comodato, como lo señala el artículo 2500 del Código Civil: "Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato."

Los tutores, curadores y en general todos los administradores de bienes ajenos no podrán dar en comodato, sin autorización especial, los bienes confiados a su guarda (art. 2499 del CCDF).

Forma

El contrato de comodato es consensual en oposición a formal, como ya se destacó al estudiar sus características.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del comodante

Conceder gratuitamente el uso de la cosa dada en comodato

La principal obligación del comodante es la de conceder el uso gratuito de la cosa objeto del contrato, consignada en los artículos 2497 y 2501 del Código Civil. Con el comodato sólo se concede el uso pero no el goce, como en el contrato de arrendamiento, y dicha concesión es gratuita y no retribuida como sucede en el mismo contrato de arrendamiento, en que el arrendatario está obligado a pagar un precio cierto por el uso o el disfrute.

Entregar la cosa

Se considera que para que el comodante cumpla con la obligación que precede, debe entregar la cosa. Esta obligación es de dar, y se aplican las reglas generales del pago en cuenta a tiempo, lugar, forma y sustancia, en virtud de que el Código Civil no establece otras reglas en los preceptos que se refieren a dicho contrato (arts. 2497 a 2515 del CCDF).

Reembolsar los gastos extraordinarios

Reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios que haya hecho para la conservación de la cosa y que hayan sido de tal manera urgentes, que no le haya podido dar aviso al comodante (art. 2513 del CCDF).

Pagar al comodatario los daños y perjuicios que sufra con motivo de los defectos de la cosa dada en comodato

El artículo 2514 del Código Civil expresa: "Cuando la cosa prestada tiene defectos tales que causen perjuicios al que se sirva de ella, el comodante es responsable de éstos, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al comodatario." Al igual que el mutuante, el comodante tiene responsabilidad subjetiva, y sólo responde cuando conoce los defectos y no se los comunica al comodatario.

En todos los demás contratos conmutativos el enajenante tiene una responsabilidad objetiva, es responsable conozca o no los vicios o defectos ocultos. Lo que sucede es que cuando los conoce y el adquirente pide la rescisión, además puede exigir el pago de daños y perjuicios; en cambio, en el contrato de comodato sólo es responsable el comodante cuando, al conocer los defectos, no da aviso de ellos al comodatario, es decir, que tiene responsabilidad subjetiva.

Dicha responsabilidad subjetiva se justifica debido a la naturaleza gratuita del contrato, ya que no se le aplica la regla general consignada en el artículo 2142 del Código Civil, que se refiere a los contratos conmutativos como una subdivisión de los contratos onerosos, y el contrato de comodato es esencialmente gratuito. Por eso consideramos acertado que el legislador, en el artículo 2514, haya impuesto al comodante la responsabilidad de pagar los daños y perjuicios que se le causen al comodatario por los defectos ocultos de la cosa prestada, cuando los conoce y no se los manifiesta al comodatario, porque es tanto como hacerlo responsable de un hecho ilícito.

También es una excepción a la regla general contenida en el artículo 2144 del Código Civil, en el que se concede al adquirente la acción rescisoria o la *quanti minoris*. El numeral establece: "En los casos del artículo 2142 (que regula los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos."

Obligaciones del comodatario

Conservar la cosa con toda diligencia

La obligación más importante que tiene el comodatario es la de conservar la cosa con la máxima diligencia, y responder de cualquier deterioro que sufra por su culpa. La obligación está prevista en el artículo 2502 del Código Civil: "El comodatario está obligado a poner toda la diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que sufra por su culpa."

Si es considerada la naturaleza gratuita del contrato de comodato, es justificado que al comodatario se le exija la máxima responsabilidad. Es tanta la obligación, que hasta se le hace responsable del caso fortuito, máxima responsabilidad que se le puede imponer a un deudor.

Si el comodatario deteriora la cosa objeto del contrato, y el deterioro es tal que la cosa no pueda emplearse en su uso ordinario, el comodante podrá exigir el valor anterior de ella, y dejar su propiedad al comodatario (art. 2503 del CCDF). Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para el que fue prestada y sin ninguna culpa del comodatario, éste no es responsable de su deterioro (art. 2507 del CCDF).

Este supuesto es lógico debido a que al conceder el uso de la cosa, ésta tenga que sufrir algún deterioro, y lo más justo es que el comodatario no tenga ninguna responsabilidad por el mismo.

Cuando son dos o más los comodatarios, están sujetos solidariamente a las mismas obligaciones (art. 2510 del CCDF).

Usar la cosa en la manera convenida, sin alterar su forma o sustancia

El comodatario debe destinar la cosa prestada al uso que se hubiere convenido y, a falta de convenio, de acuerdo con su destino natural, pero no puede alterar la forma o sustancia de la cosa, puesto que la debe restituir de manera individual, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2497.

Por otra parte, el comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso al convenido, aun cuando dicha pérdida sobrevenga por caso fortuito, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2504.

Además, el comodatario debe usar la cosa en forma personal, en virtud de que se trata de un contrato que le concede un derecho personalísimo. Lo anterior se desprende del artículo 2500 del Código Civil, que indica que si el comodatario quiere transferir el uso a un tercero, necesita de la autorización del comodante.

Pagar los gastos ordinarios para el uso y conservación de la cosa

Otra obligación que se le impone al comodatario es la de realizar los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y conservación de la cosa prestada (art. 2508 del CCDF).

El artículo dice: “El comodatario no tiene derecho para repetir el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y conservación de la cosa prestada.”

Sólo queremos advertir que los gastos ordinarios son a cargo del comodatario, pero los extraordinarios son por cuenta del comodante, como se apuntó al estudiar las obligaciones de éste.

Es lógico que se le imponga esa obligación al comodatario, porque si se le concede gratuitamente el uso de la cosa prestada, es justo que él pague los gastos ordinarios para poder servirse de ella.

Devolver la cosa prestada

El comodatario está obligado a devolver la cosa prestada, con el deber preciso de restituir la misma cosa individualmente (art. 2497 del CCDF). Algunos problemas de interés son: ¿En qué época y en qué lugar debe hacerse la restitución?

La cosa prestada deberá restituirse, si se fija un plazo, al vencimiento del mismo, o al haberse satisfecho el uso cuando la duración del contrato se haya fijado en atención al uso de la cosa; si no se ha fijado plazo o uso, cuando el comodante lo desee.

En este caso la prueba de haber convenido plazo o uso incumbe al comodatario. El comodato puede terminar antes del plazo convenido, cuando el comodante tiene necesidad urgente de la cosa, cuando prueba que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa sin su consentimiento.

El Código Civil no resuelve el lugar donde debe restituirse la cosa objeto del contrato de comodato, por lo que debe aplicarse la regla general contenida en el artículo 2082 del mismo ordenamiento legal.

El artículo 2509 del Código Civil no otorga el derecho de retención en el contrato de comodato; dicha negación se justifica en virtud de que se trata de un contrato en esencia gratuito.

El precepto citado expresa: "Tampoco tiene derecho el comodatario para retener la cosa so pretexto de lo que por expensas, o por cualquier otra causa, deba el dueño."

PROBLEMA DE LOS RIESGOS EN ESTE CONTRATO

En el comodato, en virtud de que es un contrato en esencia gratuito, se le impone al comodatario el que obre con la máxima diligencia; es decir, responde de la culpa grave, leve y levísima. Es tanta la responsabilidad que tiene el comodatario, que incluso se le hace responsable del caso fortuito, que es la mayor responsabilidad que se le puede imponer a un deudor. Los casos en que el comodatario responde del caso fortuito están regulados en los artículos 2504, 2505 y 2506 del Código Civil. Dichos casos son los siguientes:

- Si emplea la cosa prestada en uso diverso o por más tiempo del convenido.
- Si existe pérdida de la cosa, aun cuando ésta sobrevenga por caso fortuito, siempre y cuando haya podido garantizarla empleando la suya, o, si pudiendo salvar la cosa dada en comodato prefiere salvar la propia.
- Cuando la cosa se entregó valorizada, aun cuando la pérdida sobrevenga por un caso fortuito. Como en las situaciones anteriores, es el comodatario

quien deberá entregar el precio a menos que, en este caso, exista convenio en contrario.

Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para el que fue prestada, y sin culpa del comodatario, éste no es responsable del deterioro (art. 2507 del CCDF).

DISTINTAS FORMAS DE TERMINACIÓN

El comodato es un contrato de tracto sucesivo, puesto que produce sus efectos a través del tiempo; existen algunas causas de terminación, que son:

- Vencimiento del plazo.
- Satisfacción del uso para el que se prestó.
- Si no se ha fijado plazo ni uso, cuando lo desee el comodante. En este caso, la prueba de haber convenido plazo o uso incumbe al comodatario (art. 2511 del CCDF).
- Cumplimiento de la condición resolutoria, cuando expresamente se ha establecido esta modalidad.
- Pérdida de la cosa, la cual puede presentarse: al perecer o quedar fuera del comercio; desaparecer de modo que no se tengan noticias de ella, o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se puede recobrar.
- Deterioro que haga imposible el uso para el que fue prestada.
- La voluntad del comodante, antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de la cosa, probando que hay peligro de que ésta perezca en poder del comodatario o cuando éste haya autorizado a un tercero a servirse de la cosa sin su consentimiento (art. 2512 del CCDF).
- Muerte del comodatario (art. 2515 del CCDF).
- Por expropiación de la cosa hecha por causa de utilidad pública.

DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE MUTUO

Entre los contratos de comodato y mutuo encontramos las siguientes diferencias:

1. El comodato es un contrato traslativo de uso; en cambio, el mutuo es un contrato traslativo de dominio; de ahí que al comodato se le designe con el nombre de préstamo de uso, y al mutuo con el de préstamo de consumo.
2. El objeto del comodato lo constituyen los bienes no fungibles; por lo contrario, el objeto del mutuo son tanto las sumas de dinero como los bienes fungibles.
3. El comodato es, en esencia, gratuito, y el mutuo sólo es por naturaleza, pero resulta oneroso cuando se pacta un interés.
4. En el comodato, el comodatario debe restituir la cosa individualmente; en el mutuo, el mutuatario debe restituir otro tanto de la misma especie y calidad.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE COMODATO

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 15 (quince) horas del día 8 (ocho) de enero de 2001 (dos mil uno), comparecen los señores X de 38 (treinta y ocho) años de edad, soltero, comerciante, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la calle Quinta núm. 234 (doscientos treinta y cuatro), y que manifiesta estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta; y Z de 24 (veinticuatro) años de edad, casado, mexicano, electricista, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la calle Cuarta núm. 987 (novecientos ochenta y siete), manifestando estar al corriente del impuesto sobre la renta; para formalizar el siguiente contrato de comodato bajo las siguientes

CLÁUSULAS

I. El señor X manifiesta que es dueño único y exclusivo en legítima propiedad del tractor marca Caterpillar U4 modelo 1990 (mil novecientos noventa), motor núm. 567392 (quinientos sesenta y siete mil trescientos noventa y dos), el cual lo adquirió en la compra que hizo a la firma Caterpillar, S.A., según factura núm. 563 (quinientos sesenta y tres), con fecha 7 (siete) de noviembre de 1991 (mil novecientos noventa y uno).

II. Sigue manifestando el señor X su deseo de transmitir gratuitamente el uso del bien antes citado, cuyo valor es de $65 000.00 (sesenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), precio determinado por el perito señor Q.

III. El señor X manifiesta que el tractor deberá ser utilizado por el señor Z en los terrenos propiedad de este último, no pudiendo hacer uso del bien cualquier otra persona; ni en ningún terreno que no sea propiedad del señor Z.

IV. El señor Z manifiesta su conformidad con la transmisión del uso de dicho bien, gratuitamente, obligándose a poner toda la diligencia posible en la conservación del bien y hacer todas las reparaciones necesarias que, del uso del bien, se deriven.

V. Para la entrega del bien se ha designado el domicilio del señor X en la calle Quinta núm. 234 (doscientos treinta y cuatro), 1 (un) mes después de haberse formalizado este contrato.

VI. La duración del contrato será de 5 (cinco) años, a partir del día de la entrega del tractor.

VII. La devolución del bien, después de haber transcurrido los 5 (cinco) años, deberá ser el domicilio futuro del señor X, debiendo, al efecto, pagar todos los gastos el señor Z, los que, para la entrega del bien, sean necesarios.

VIII. En caso de que el bien llegara a perderse, o quedara inservible, los señores X y Z están conformes en que, si la pérdida del objeto se deriva de una culpa del señor Z, éste deberá pagar $60 000.00 (sesenta mil pesos

00/100 Moneda Nacional) al señor X, en un plazo no mayor de 90 (noventa) días, después de haberse determinado la culpa del señor Z. Esta cláusula quedará sin ningún efecto si la pérdida del objeto se deriva de un caso fortuito o fuerza mayor.

Comparecen, como testigos, los señores R, de 25 (veinticinco) años de edad, casado, mexicano, de oficio zapatero, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la calle Primera núm. 928 (novecientos veintiocho), el cual manifiesta estar al corriente del pago del impuesto sobre la renta; y el señor O, de 29 (veintinueve) años de edad, soltero, mexicano, de oficio comerciante, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en calle Segunda núm. 925 (novecientos veinticinco), manifestando estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, así como el que ambos conocen personalmente a las partes contratantes, constándoles además que los mismos son capaces para celebrar el contrato de comodato que en este escrito se contiene, firmándose un original y una copia, por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres.

Comodante	Comodatario
_____	_____
X	Z
Testigo	Testigo
_____	_____
R	O

CUESTIONARIO

1. Escriba y analice un concepto de contrato de comodato.
2. ¿Cómo se clasifica este contrato?
3. Explique lo concerniente a los elementos esenciales y de validez del contrato de comodato.
4. Enumere y explique las obligaciones del comodante.
5. Enliste y analice las obligaciones del comodatario.
6. Analice lo referente a la responsabilidad subjetiva del comodante, por los vicios o defectos ocultos que tenga la cosa dada en comodato.
7. ¿En qué casos responde el comodatario del caso fortuito o fuerza mayor? Razone cada uno de los casos en que tiene dicha responsabilidad.
8. Comente lo referente a la solidaridad cuando son dos o más los comodatarios.

9. Explique lo concerniente a la no concesión del derecho de retención para el comodatario.
10. Enumere y analice las causas de terminación del contrato de comodato.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III. 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1962.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 1a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, 1a. parte, t. X, núms. 1127 a 1134, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. II, vol. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. I Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

VIII. Contrato de arrendamiento

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Asimilar el concepto y características del contrato de arrendamiento y sus elementos de validez y esenciales.
- Identificar las obligaciones del arrendatario, así como los casos de prórroga del contrato.
- Conocer las causas de terminación del contrato y la transmisión de la propiedad durante su vigencia. Asimismo, explicar el concepto de tácita reconducción.

INTRODUCCIÓN

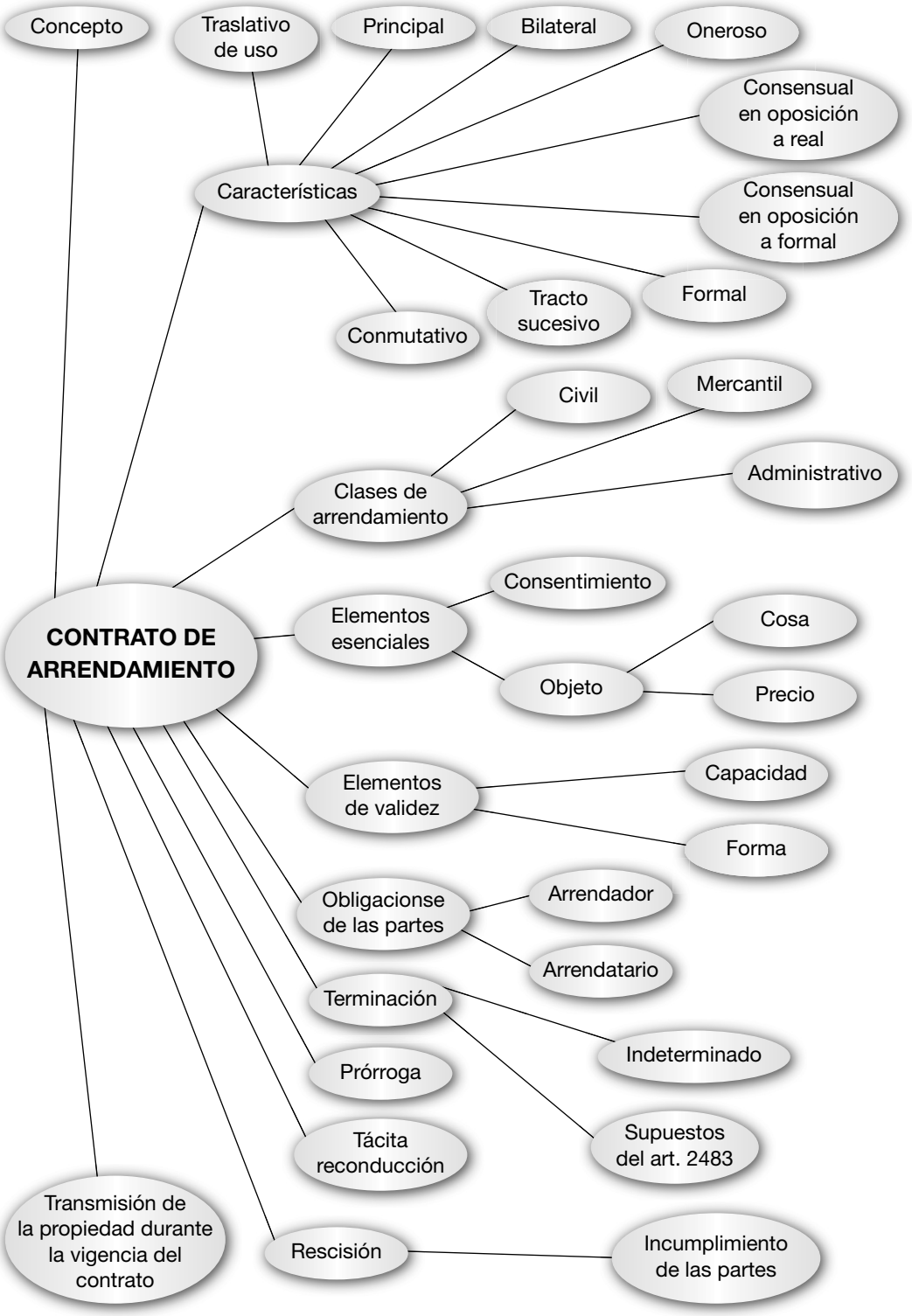
El arrendamiento, de acuerdo con el maestro Rafael de Pina, es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute.

En el derecho romano y en algunas legislaciones actuales, el objeto del contrato de arrendamiento no comprende sólo cosas *locatio conductio rerum*, sino también obras y servicios, los cuales se designaban en el derecho romano en la siguiente forma: *locatio conductio operis* y *locatio conductio operarum*, respectivamente. En nuestra legislación, el arrendamiento se refiere exclusivamente a las cosas.

"Hay arrendamiento —según nuestra legislación civil— cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (art. 2292 del *Código Civil para el Estado de Nuevo León*, CCNL, y su concordante, el art. 2398 del *Código Civil para el Distrito Federal*, CCDF).

El distinguido civilista mexicano, Rafael Rojina Villegas, en relación con este contrato, expresa: "[...]el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento".

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO VIII



Los alumnos foráneos de seguro han celebrado un contrato de arrendamiento a fin de establecer su residencia.

CONCEPTO

El *arrendamiento* es un contrato mediante el cual una parte, llamada *arrendador*, se obliga a transferir de modo temporal el uso o goce de una cosa a otra parte, llamada *arrendatario*, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), en la primera parte del artículo 2398, da la siguiente definición: "El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto." De las definiciones anteriores, se desprende que el arrendamiento es un contrato:

- Traslativo de uso.
- Bilateral.
- Oneroso.
- La concesión de su uso o goce es temporal, y en la segunda parte del mismo artículo preceptúa: "El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario (art. 2448-C). El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años (art. 2398)."*

CARACTERÍSTICAS

Traslativo de uso

En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa.

Principal

El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.

---

* "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de cuarenta para las fincas destinadas al comercio y de cincuenta para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (segunda parte del art. 2292 del CCNL)."

Bilateral

Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

Oneroso

En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

Consensual en oposición a real

Puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Formal

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y, en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éste sea consecuencia directa de aquélla (art. 2406 del CCDF).

De tracto sucesivo

El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

Conmutativo

Debido a que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

DIVERSAS CLASES DE ARRENDAMIENTO

Por la legislación que lo regula

Arrendamiento civil

El arrendamiento obtendrá el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

Arrendamiento mercantil

De acuerdo con la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, adquiere ese carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

Arrendamiento administrativo

Es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los estados o a los municipios. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. El artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con este carácter, administren. Por otra parte, el artículo 2411 del referido Código Civil preceptúa:

> El arrendamiento de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, acepta pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

Objeto

En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

La cosa

En cuanto a la cosa, el artículo 2400 señala que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, excepto las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento (arts. 1051 y 2500 del CCDF).

Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables (art. 45 de la Ley Agraria).

Por otra parte, se establecen prohibiciones respecto a ciertas personas, como lo señala el artículo 569 del Código Civil, que prohíbe al tutor arrendar los bienes de su pupilo, así como celebrar contrato alguno respecto de dichos bienes, con su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hace, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para removerlo del cargo.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, ni por sí ni por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (art. 2404 del CCDF). El numeral 2405 también prohíbe expresamente a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, administren. Además, la cosa objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que señala el artículo 1825 del Código Civil: que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que esté en el comercio. Las cosas futuras sí pueden darse en arrendamiento (art. 1826 del CCDF).

El precio

Respecto al precio, el Código Civil establece una regla, la cual se encuentra en el artículo 2399, que dice: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada." A diferencia de la compraventa, el precio en el arrendamiento no sólo puede consistir en dinero sino también en cosas, con tal de que sean ciertas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2398 del Código Civil.

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá aumentarse anualmente (art. 2448-D del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. En este apartado sólo es-

tudiaremos la capacidad y la forma, por considerar que son los que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos.

Capacidad

Respecto a este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no sólo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

En primer lugar vamos a referirnos a los *arrendatarios*, quienes de conformidad con lo previsto en el artículo 2480 del Código Civil, no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. Si el arrendatario celebrare un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios (arts. 2480 y frac. III del 2489 del CCDF).

Por lo que respecta al *comodatario*, de acuerdo con el artículo 2501 del Código Civil, no puede, sin permiso del comodante, conceder el uso de la cosa dada en comodato; por lo que su derecho no lo faculta para celebrar arrendamiento. Por otra parte, el contrato de comodato termina, de conformidad con el numeral 2512, *in fine*, cuando el comodatario ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante. En cuanto al *aparcero*, dada la naturaleza del contrato de aparcería agrícola, no está facultado para dar el predio rústico, objeto del contrato de aparcería, en arrendamiento, porque se supone que él debe personalmente cultivar la finca.

El usuario y el habitante, en virtud de que tienen derechos personalísimos, no pueden celebrar contratos de arrendamiento con los bienes objeto de sus derechos, según se desprende del numeral 1051 del Código Civil. En cambio, el usufructuario sí está facultado para celebrar contratos de arrendamiento; pero éstos no podrán tener una duración mayor que la de su derecho (arts. 1002, en relación con el 2493 del CCDF).

Los *consortes* ya no requieren de la autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de arrendamiento, en virtud de que fue derogado el artículo 174 del Código Civil para el Distrito Federal.[1]

Ningún *copropietario* debe arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios (art. 2403 del CCDF).

Por lo que respecta a las *personas que ejercen la patria potestad*, la segunda parte del artículo 436 del Código Civil establece que no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos.

El *tutor* no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial.

---

[1] Véase decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, de fecha 6 de enero de 1994.

El arrendamiento, hecho de conformidad con la ley, subsistirá por el tiempo convenido aun cuando se acabe la tutela; pero es nula esta anticipación de renta o alquiler por más de dos años (arts. 573 y 574 del CCDF).

El *albacea* sólo puede dar en arrendamiento, hasta por un año, los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso (art. 1721 del CCDF).

También los mandatarios pueden dar en arrendamiento, de acuerdo con las facultades que les confieran los poderes que se les hubieren otorgado. Es lógico pensar que dichos arrendamientos necesariamente se tendrán que ajustar a los límites de los mandatos, en los casos de mandato especial, porque tratándose de mandatos generales para ejecutar actos de administración, los mandatarios están facultados para realizar cualquier clase de arrendamiento (arts. 2401 y 2402 del CCDF).

Prohibiciones para recibir en arrendamiento. El Código Civil prohíbe que los tutores puedan arrendar para sí los bienes del incapacitado, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se les remueva (art. 569 del CCDF).

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en aquellos negocios en que intervengan. Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, administren (arts. 2404 y 2405 del CCDF).

Los terrenos ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor de treinta años, prorrogables (art. 45 de la Ley Agraria).

No debe darse en arrendamiento la misma cosa, en el mismo tiempo a otra persona, si se hace, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de éste, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el registro sólo vale el inscrito (art. 2446 del CCDF).

Forma

Este contrato es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éste sea consecuencia directa de la referida omisión (art. 2406 del Código Civil).

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones señaladas en el precepto 2448-F del CCDF:

- Nombres del arrendador y arrendatario.
- La ubicación del inmueble.
- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto de la renta y el lugar de pago.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley.
- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.
- El carácter y las facultades con las que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Por otra parte, la fracción III del artículo 3042 establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, pero produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del arrendador

Transmitir el uso o goce temporal de una cosa

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresa en su segunda parte: "El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor de un año. El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años" (art. 2398 del CCDF).

Anteriormente mencionamos que los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales, por terceros, tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor de treinta años, prorrogables (art. 45 de la Ley Agraria). El Código Civil no fija ningún plazo para el arrendamiento de finca rústica, pero se sobreentiende que también debe ser temporal.

La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, debido a que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser traslativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

Entregar la cosa arrendada

Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice:

> El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

En cuanto a esta obligación son importantes las siguientes cuestiones: *tiempo*, *lugar* y *gastos de entrega.*

Tiempo de entrega. El arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario (art. 2413 del CCDF).

Lugar de entrega. La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento.

Gastos de entrega. Éstos corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

Conservar la cosa arrendada

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviese destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble) durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias (frac. II del art. 2412 del CCDF).

"Si el arrendador no cumple con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión" (art. 2416 del CCDF). Por su parte el artículo 2417 estatuye: "El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por la falta de oportunidad en las reparaciones."

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo

el caso de reparaciones urgentes e indispensables (frac. III del art. 2412 y 2414 del CCDF).

Garantizar un uso o goce pacífico

La fracción IV del artículo 2412 del Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Por ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo. Por tal motivo, el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impidan su uso o goce. En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador.

Tampoco comprende los abusos de fuerza. Se considera que si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (art. 2419 del CCDF).

Garantizar una posesión útil

Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destine, o que disminuyan de tal modo ese uso que de haberlos conocido el arrendatario no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

La fracción V del artículo 2412 del Código Civil dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."

En todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil. Puesto que el arrendamiento es un contrato conmutativo, como lo establecen las características del mismo, no era necesario que expresamente se volviera a señalar en el articulado que regula dicho contrato; por lo que resulta una redundancia lo dispuesto en la fracción V del numeral 2412.

Los requisitos para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos ya fueron señalados en el contrato de compraventa, por lo que remitimos al lector a lo dicho en ese contrato.

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la res-

cisión, o bien la reducción de la renta (acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria *quanti minoris* o compensatoria, art. 2421 del CCDF).

Si el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá solicitar una indemnización por los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables), se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

El artículo que se refiere a los vicios o defectos ocultos, además del 2412, fracción V, es el 2421 del Código Civil, que dice:

> El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Es lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios o defectos, prácticamente ya no se cumple uno de los requisitos: el de que sean ocultos, es decir, que no se conozcan (arts. 2412, frac. V, y el 2421, en relación con los arts. 2142 a 2161 del CCDF).

Responder de la evicción

La *evicción* se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compraventa, se presenta en las obligaciones de dar —traslativas de dominio—, por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es traslativo de uso, y sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, por anticipado se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

El artículo 2483, en su fracción VIII, establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y los artículos 2420 y 2434, en relación con el 2431 del Código Civil, establecen las consecuencias. Debido a la claridad de dichos artículos, se transcriben *in extenso*:

> ***Artículo 2420.*** Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.
>
> ***Artículo 2434.*** Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario

Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2423, que dice:

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato.

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Como complemento, el precepto 2424 expresa: "Las mejoras a que se refieren las fracciones I y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiesen estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada."

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador, que a la letra preceptúa: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido." Como se puede observar, el numeral establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente.

Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada de fincas urbanas destinadas a la habitación

En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se con-

signa en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10 por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva;

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compraventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

Obligaciones fiscales del arrendador

Artículo 141. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Artículo 142. Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. [*Fracción reformada DOF 01-12-2004*]

II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 159 de esta Ley.

IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.

V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad por él ocupada u otorgada de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del bien inmueble.

Cuando el uso o goce temporal del bien de que se trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V de este artículo, se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo por el cual se otorgó el uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres meses inmediatos anteriores al periodo en que se otorgue dicho uso o goce.

Artículo 143. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los antes señalados en este capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales mensualmente, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. [*Párrafo reformado DOF 28-06-2006*]

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 127 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 142 de la misma, correspondientes al mismo periodo. [*Párrafo reformado DOF 01-12-2004, 26-12-2005*]

Tercer párrafo. (Se deroga.) [*Párrafo adicionado DOF 01-12-2004, Derogado DOF 26-12-2005*]

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del mes o del trimestre que pague el subarrendador al arrendador.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin

deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 113 de esta ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 15 de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente a de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario inmediato anterior.

No se efectuará el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando en el periodo de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los capítulos I o II de este título, por los que dicho acreditamiento ya se hubiere efectuado.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por los conceptos a que se refiere este capítulo, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

Por otra parte, el arrendador también está obligado a pagar el impuesto al valor agregado, en los términos de los artículos 1o. 19 a 23 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el numeral 34 del Reglamento de dicha ley. Es conveniente aclarar que el arrendador puede trasladar dicho impuesto al arrendatario, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1o. de la mencionada ley.

Obligaciones del arrendatario

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos

La principal obligación del arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación: "El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos." Además, el precepto 2398 dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

Por su parte, el artículo 2429 estatuye: "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la casa arrendada."

En qué puede consistir la renta y requisitos que debe llenar. La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil.

Por *cierta* se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por *determinada* que sea precisa, exacta.

Otro requisito es el que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión (art. 17 del CCDF).

Desde cuándo debe pagarse. El arrendatario está obligado a pagar el precio o renta desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

Lugar de pago. La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario (art. 2427 del CCDF).

Época de pago. La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425 ya transcrito. También encontramos regulada esta disposición en los preceptos 2452,[2] 2454 y 2462 del Código Civil, relativos al arrendamiento de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamiento de *fincas urbanas*, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y, por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

En los arrendamientos de *fincas rústicas*, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos.

Por último, en los arrendamientos de *bienes muebles*, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Renta que debe pagarse en frutos. La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, pero que sean ciertas. En el caso de que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (art. 2430 del CCDF).

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia. Respecto a la exactitud en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (arts. 2078, 2012 y 2399 del CCDF).

En el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente. En aquellos contratos en que el importe de la renta no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual (art. 2448-D del CCDF).

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato. Cuando por *caso fortuito* o *fuerza mayor* se le impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato; no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato (art. 2431 del CCDF).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten

[2] El artículo 2452 fue derogado mediante decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha 21 de julio de 1993, en cuanto a la vigencia de la derogación deberá estarse a las disposiciones de los transitorios de los decretos publicados en el *Diario Oficial de la Federación* del 21 de julio de 1993 y del 23 de septiembre del mismo año, así como al decreto publicado en el *DOF* el 19 de octubre de 1998 y a los decretos publicados en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 17 de abril de 1999 y el 28 de abril de 2000 (véanse apéndices 1 a 5 de este capítulo).

por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses (art. 2432 del CCDF).

Si la privación del uso proviene de la *evicción* del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (art. 2434, en relación con el 2431 del CCDF).

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede reclamar una disminución en la renta o bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (art. 2420 del CCDF).

Cuando por causa de *reparaciones* el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso (art. 2445 del CCDF).

Conservar la cosa en el estado en que la reciba

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes responsabilidades:

1. Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (frac. II del art. 2425 del CCDF).

2. Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (art. 2415 del CCDF).

3. Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (arts. 2444 y 2467 del CCDF).

4. No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios (art. 2441 del CCDF).

5. Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (art. 2419 del CCDF).

Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino

El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella (frac. III del art. 2425 del CCDF).

Responder del incendio de la cosa arrendada

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, o si demuestra que no pudo comenzar en su parte arrendada (arts. 2436 y 2438 del CCDF).

Cuando existen varios arrendatarios, y si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables en proporción a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, sólo éste será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provocó; lo anterior se deduce de lo preceptuado en el numeral 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad (art. 2438 del CCDF).

El arrendatario no sólo es responsable del incendio de la cosa arrendada, sino también de los daños que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provengan directamente del incendio (art. 2439 del CCDF).

Por otra parte, el Código Civil le impone al arrendatario que va a establecer una industria peligrosa la obligación de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que entraña, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace será causa de rescisión (art. 2440 del CCDF). Es lo que se conoce con el nombre de *seguro de locatario*.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendador al terminar el arrendamiento

El arrendatario debe restituir el saldo que haya en favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, en este caso depositará judicialmente el saldo (art. 2422 al que remite el art. 2428 del CCDF). Debido a la claridad de esta obligación, no se requiere ningún comentario especial.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento

En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato, dicha obligación es de dar (frac. III del art. 2011 del CCDF).

Qué es lo que se debe restituir. El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que se

compone, debe devolverla tal como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción *juris tantum*, que admite pruebas en contrario. Tal indicación se contiene en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

Cuándo debe el arrendatario restituir la cosa. Se estudiarán en el siguiente apartado las diferentes causas de terminación del contrato de arrendamiento; por el momento sólo diremos que el Código Civil reglamenta dichas causas de terminación en los artículos 2478, 2479 y 2483 al 2496.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendamientos por tiempo indeterminado

Los arrendamientos que no tengan un tiempo determinado de manera expresa concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito, con treinta días hábiles de anticipación, dado a la otra parte si el predio es urbano y, con un año si es rústico, de comercio o industria (art. 2478 del CCDF).

Si el predio fuere urbano, de comercio o industria, una vez que se hubiere dado el aviso, el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a quienes pretendan verlo. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los siguientes preceptos del Código Civil:

> ***Artículo 2456.*** En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.
>
> ***Artículo 2457.*** El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.
>
> ***Artículo 2458.*** Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del arrendamiento:

- Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- Por convenio expreso.

- Por nulidad.
- Por rescisión.
- Por confusión.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- Por venta judicial en los términos del artículo 2495.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a *contrario sensu.*

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes (art. 2448-H del CCDF).

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario (segunda parte del art. 2448-H).

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupan el inmueble, como subarrendatarios, cesionarios o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo (tercera parte del art. 2448-H).

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por último, el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado concluye en el día prefijado.

Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479 del Código Civil. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2484 del mismo ordenamiento legal.

PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario (art. 2248-C del CCDF).

RECONDUCCIÓN TÁCITA

El artículo 2487[3] expresa que cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, continúa en el uso o goce de la cosa sin oposición del arrendador, tiene lugar la *tácita reconducción*, es decir, continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478 del CCDF. En este caso el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indeterminado, que se regirá por el artículo 2478 del Código Civil. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, según lo establece el propio numeral 2487.

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Regla general

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, como se establece en el artículo 1949; esta regla general señala que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe. La parte perjudicada tiene la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

1. Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 (frac. I del art. 2489 del CCDF).

2. Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 del Código Civil: "El arren-

[3] Los artículos 2478 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal fueron reformados mediante decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993; sin embargo, en cuanto a la vigencia de la derogación de los expresados artículos, deberá estarse a las disposiciones de los artículos transitorios del decreto de referencia, así como a los transitorios del decreto publicado en el *DOF* de fecha 23 de septiembre del mismo año, así como el decreto publicado en el *DOF* el 19 de octubre de 1998 y los decretos publicados en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal los días 17 de abril de 1999 y 28 de abril de 2000 (véanse apéndices 1 a 5 de este capítulo).

datario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella" (frac. II del art. 2489, en relación con la frac. III del art. 2425 del CCDF).

3. Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (frac. III del art. 2489, en relación con el 2480 del CCDF).

4. Por daños graves a la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (frac. V del art. 2489 del CCDF).

5. Por variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento expreso del arrendador en los términos del artículo 2441 del ordenamiento legal antes citado (frac. V del art. 2389).

6. Si el arrendatario no cumpliere con la obligación de asegurar la finca arrendada, cuando va a establecer una industria peligrosa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2440 del CCDF.

7. En los demás casos previstos en la ley (frac. VI del art. 2489).

Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato:

1. Cuando el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa (art. 2416 del CCDF).

2. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (art. 2420 del CCDF).

3. Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan su uso (art. 2421 del CCDF).

4. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses (art. 2431 del CCDF).

5. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses (art. 2432, en relación con el 2431 del CCDF).

6. Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada (art. 2434, en relación con el 2431 del CCDF).

7. Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento (frac. I del art. 2490, en relación con la frac. II del art. 2412 del CCDF).

8. Cuando se arrienden dos o más animales que formen un todo, como una yunta o tiro y uno de ellos se inutilizara, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forma un todo con el que sobrevivió (art. 2473 del CCDF).

9. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 del CCDF (frac. II del art. 2490 del CCDF).

10. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario (frac. III del art. 2490 del CCDF).

11. Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario (art. 2492 del CCDF).

Otras causas de rescisión

El Código Civil regula otras causas por las que se rescinde el contrato, y son:

1. La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido (art. 2408 del CCDF interpretado a *contrario sensu*).
2. La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública (art. 2410 del CCDF).

TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas del arrendamiento tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de las rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de las rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o acredite con los recibos de pago correspondiente (art. 2409, en relación con el art. 2448-J del CCDF).

También en el artículo 2495 está previsto el caso de que el predio arrendado fuere enajenado judicialmente, y establece: "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido."

En los casos de expropiación y de ejecución judicial se observará lo dispuesto en los numerales 2456, 2457 y 2458 del Código Civil (art. 2496 del CCDF).

SUBARRENDAMIENTO

Concepto

Hay *subarrendamiento* cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se

les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.

Requisitos del subarrendamiento

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador[...]"

Consecuencias de la falta de autorización

Es necesario el consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada, por lo cual se presentan consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento. En ese mismo artículo se apunta, en su parte final, que si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero ésa no es la única consecuencia; la fracción III del artículo 2489 preceptúa que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento.

Autorización general y autorización especial

Cuando el subarriendo se hiciere en virtud de *autorización general* concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en uso o goce de la cosa, según se desprende de lo prescrito en el artículo 2481 del Código Civil; es decir, existen dos contratos: primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y el otro es el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

Si existe una *autorización especial* para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación, y en lo sucesivo las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido, como lo prescribe el artículo 2482 del Código Civil.

Oposición del arrendador al subarriendo

Como ya se indicó, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del mismo ordenamiento legal.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento que celebra: el Sr. Ing. X, a quien en lo sucesivo se le llamará el arrendador, y el Sr. Dr. R, a quien se le llamará el arrendatario; ambos mayores de edad, vecinos de esta población y con capacidad legal para contratar y obligarse. Dicho contrato lo sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: El arrendador da, en arrendamiento, al arrendatario la casa marcada con el número 17 (diecisiete) de la Calle Primera, al norte de la ciudad, y manifiesta que dicha finca reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, declarando el arrendatario, a su vez, que se da por recibido de ella, a su entera satisfacción, y que se encuentra en las condiciones antes indicadas.

Segunda: La renta estipulada por dicha finca, es la cantidad de $1,000.00 (mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, que deberá pagar el arrendatario al arrendador, precisamente por anticipado, el día lo. (primero) de cada mes.

Tercera: Este arrendamiento principia a correr desde el día lo. (primero) de julio de 2001 (dos mil uno) siendo por término indefinido.

Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el presente contrato, previo aviso que, en forma indubitable, una de ellas dé a la otra con 2 (dos) meses de anticipación.

Cuarta: El arrendador se obliga a realizar, en la finca arrendada, las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa arrendada en las mismas condiciones en que se encuentre, durante todo el tiempo del arrendamiento.

Quinta: El arrendatario se obliga, por su parte, a efectuar las reparaciones de aquellos deterioros que sean de poca importancia, y que hayan sido causados por él o por las personas que habitaron la finca arrendada.

Sexta: El arrendador, además se obliga: I. A no estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; II. A garantizar el uso o goce pacífico de la finca arrendada, por todo el tiempo del contrato; III. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la finca objeto del contrato, anteriores al arrendamiento; IV. A responder de los daños y perjuicios, si el arrendatario sufre la evicción sobre toda o parte de la finca arrendada; V. Expedir al arrendatario el recibo correspondiente a la cantidad que éste le entregue, por concepto de la renta estipulada;

VI. A devolver el saldo a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento, en caso de que lo hubiere, y a cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil impone a los arrendadores y, en especial, la señalada en los artículos 2317 (dos mil trescientos diecisiete) y 2318 (dos mil trescientos dieciocho) del mismo ordenamiento legal.[4]

Séptima: El arrendatario, además, se obliga: I. A pagar, cumplidamente, la renta estipulada en la casa número 20 (veinte) de la Calle Primera al norte de esta ciudad, casa habitación del arrendador; II. A servirse de la finca arrendada sólo para casa habitación; III. A no subarrendar la finca, ni parte de ella; IV. A no hacer cambio en la misma sin el consentimiento, previo y por escrito, del arrendador; V. A dar aviso al arrendador de toda novedad perjudicial para la finca, así como de las goteras y deterioros de la misma, siendo responsable de los daños y perjuicios que su omisión cause; VI. A conservar la finca en el buen estado en que la recibió, y a devolverla en ese mismo estado al terminar el arrendamiento; cumpliendo con todas las obligaciones que el Código Civil impone a los arrendatarios.

Octava: Los contratantes pagarán, por mitad, los servicios de agua y drenaje, así como los de luz y gas de la finca arrendada. Los excesos de consumo de dichos servicios serán por cuenta del arrendatario, así como toda clase de reparaciones que necesitaren los indicados servicios.

Novena: El Sr. Lic. S, que también comparece e interviene en este contrato, se constituye en fiador del arrendatario, garantizando todas las obligaciones que éste contrae en el presente contrato, y renuncia, además a los beneficios de orden y excusión que le conceden los artículos 2706 (dos mil setecientos seis) y 2707 (dos mil setecientos siete) del Código Civil.

Para los efectos legales se firma el presente contrato, por triplicado, y se estampilla, como corresponde, conforme a la ley, adhiriéndose las matrices de los timbres al original y los talones a otro de los ejemplares. Comparecen, como testigos: el Sr. Y, de 22 (veintidós) años de edad, casado, mexicano, empleado, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 180 (ciento ochenta) de la Calle Cuarta al sur de esta ciudad, manifestando estar al corriente del impuesto sobre la renta; y el Sr. Z, de 24 (veinticuatro) años, soltero, mexicano, comerciante, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 194 (ciento noventa y cuatro) de la Calle Quinta al norte de esta ciudad, manifestando estar al corriente en sus obligaciones fiscales; siguen manifestando que conocen, personalmente, a las partes contratantes, constándoles además que son capaces para celebrar el presente contrato de arrendamiento que, en este escrito se contiene; y firman, junto con las partes para constan-

[4] Los artículos que se mencionan corresponden al Código Civil para el Estado de Nuevo León.

cia. En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, siendo el día 1o. (primero) de julio de 2001 (dos mil uno).

_____

Sr. Ing. X
Arrendador

_____	_____
Sr. Dr. R Arrendatario	Sr. Lic. S Fiador
_____	_____
Sr. Y Testigo	Sr. Z Testigo

EJEMPLO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO[5]

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran el señor _____
   _____
2. por una parte, y por la otra el señor _____
3. ambos mayores de edad, de esta vecindad, y con capacidad legal para contratar y obligarse, el cual sujetan a las siguientes cláusulas:
4. *Primera*: El señor _____
5. da en arrendamiento al señor _____,
6. la casa Núm. _____
7. de la Calle _____
8. de esta ciudad, cuya finca reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, dándose el inquilino por recibido de ella a su entera satisfacción, en condiciones de servir para el uso que la desea. Dicha finca tiene las siguientes instalaciones y aparatos:
   _____
9. todo lo que también recibe el Señor _____
10. en perfecto estado y servicio y a toda su satisfacción.
11. *Segunda*: La renta estipulada por la finca de referencia es la cantidad de $_____
12. mensuales, que deberá pagar el arrendatario al arrendador precisamente por adelantado el día _____
13. de cada mes.

[5] Forma usual de contrato de arrendamiento. Se proporciona con objeto de que el lector establezca la diferencia con el modelo ofrecido con anterioridad.

14. *Tercera*: El término de este arrendamiento, es el de _____
15. forzoso para ambas partes, cuyo término principia a contar el día _____
_____
16. y concluye el día _____
17. *Cuarta*: El arrendatario renuncia a todo derecho de prórroga de este contrato y de preferencia sobre subsecuentes arrendamientos de la finca expresada, así como a cualquier derecho del tanto, para el caso de venta de la misma, y las disposiciones de los arts. 2341 (dos mil trescientos cuarenta y uno) y 2379 (dos mil trescientos setenta y nueve) del Código Civil.[6] Si al terminar este arrendamiento, el inquilino continúa de hecho en la finca relacionada, se entiende con expresa oposición del arrendador, renunciando en todo caso el propio arrendatario a la continuación automática del arrendamiento por tiempo indefinido a que se refiere el art. 2381 (dos mil trescientos ochenta y uno) del mismo Código Civil.
18. *Quinta*: El arrendador señor _____
19. no se obliga a hacer en la finca arrendada recomposición ni mejora alguna, renunciando el arrendatario en lo que le favorezcan los arts. 2306 (dos mil trescientos seis) frac. II, 2310 (dos mil trescientos diez) y 2311 (dos mil trescientos once) del citado Código Civil vigente. Sin embargo el arrendador podrá hacer las reparaciones que le convengan, cuando lo juzgue necesario a su absoluta discreción.
20. *Sexta*: El arrendatario señor _____
21. se obliga además a lo siguiente: I. Pagar cumplidamente la renta mensual estipulada en la casa-habitación del arrendador, núm. _____
22. de la Calle _____
23 de esta ciudad, recogiendo el recibo correspondiente que será el único medio legal de comprobar el pago de las rentas estipuladas en este contrato. II. A servirse de la finca arrendada sólo para _____
24. III. A no subarrendar dicha finca, ni parte de ella. IV. A no hacer mejora ni cambio alguno en la misma sin consentimiento previo y por escrito del propietario. V. A dejar en beneficio de la propia finca las mejoras que hiciere y a no cobrar al arrendador por ellas ni por recomposiciones, ni por reparaciones, cantidad alguna, renunciando el inquilino al efecto en cuanto le favorezcan, las disposiciones de los arts. 2317 (dos mil trescientos diecisiete) y 2318 (dos mil trescientos dieciocho) del Código Civil vigente. VI. A dar aviso al propietario de toda novedad perjudicial para la finca, así como de las goteras y deterioros de la misma, por si éste quisiera mandarlos componer. VII. A conservar la finca y sus servicios y demás anexos de la misma en el buen estado en que los recibe y a devolver todo al arrendador en el propio buen estado a la terminación de

[6] Los artículos que se mencionan corresponden al Código Civil para el Estado de Nuevo León.

este arrendamiento. VIII. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil impone a los arrendatarios.

25. *Séptima*: El servicio de agua y drenaje de la finca arrendada será por cuenta del _____
26. y los excesos del consumo de dicho servicio serán por cuenta del _____
_____
27. Los servicios de gas, luz y demás que usare el inquilino en la finca de que se trata serán de su exclusiva cuenta. Son a cargo del inquilino toda clase de reparaciones que necesitaren los indicados servicios, así como los daños y perjuicios que resultaren al arrendador por el uso de ellos y también serán de cuenta del inquilino todas las exigencias de salubridad y sus infracciones, renunciando en lo que le favorezcan los arts. 2342 (dos mil trescientos cuarenta y dos) y 2343 (dos mil trescientos cuarenta y tres) del Código Civil.
28. *Octava*: El Señor _____
29. se constituye en fiador solidario del arrendatario Señor _____
_____
30. garantizando todas las obligaciones que éste contrae en el presente contrato. Dicho fiador renuncia a los beneficios de orden de excusión y las disposiciones relativas de los arts. 2706 (dos mil setecientos seis) y 2707 (dos mil setecientos siete) del Código Civil en vigor, así como en lo que le favorezcan, para sus respectivos casos, las disposiciones de los arts. 2734 (dos mil setecientos treinta y cuatro), 2737 (dos mil setecientos treinta y siete), 2738 (dos mil setecientos treinta y ocho), 2739 (dos mil setecientos treinta y nueve), 2740 (dos mil setecientos cuarenta) y 2741 (dos mil setecientos cuarenta y uno) del mismo Código.
31. CONDICIONES ADICIONALES Y ACLARATORIAS: _____
_____
32. Y para los efectos legales firmamos el presente por duplicado, que se estampilla como corresponde conforme a la ley, adhiriéndose las matrices de los timbres al original y los talones al duplicado, en Monterrey, N.L., a
_____
33. de _____
34. de mil novecientos _____
35. Arrendador _____
36. Arrendatario _____
37. Fiador _____
38. Testigo _____
39. Testigo _____

APÉNDICE 1

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN

DECRETO[7] por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Decreta:

SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Artículo 2398.[...]

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Artículo 2407. (Se deroga.)

Artículo 2412.[...]

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

---

[7] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

II a V[...]

Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, éste tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa.

Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Artículo 2448-D.[...]

[...] (Se deroga.)

Artículo 2448-I. (Se deroga.)

Artículo 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Artículo 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Artículo 2448-L. (Se deroga.)

Artículo 2449. (Se deroga.)

Artículo 2450. (Se deroga.)

Artículo 2451. (Se deroga.)

Artículo 2452. (Se deroga.)

Artículo 2453. (Se deroga.)

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Artículo 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Artículo 2485. (Se deroga.)

Artículo 2486. (Se deroga.)

Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Artículo 2488. (Se deroga.)

Artículo 2489.[...]

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425.

II y III.[...]

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Artículo 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Artículo 2491. (Se deroga.)

Artículo 2494. (Se deroga.)

Artículo 3042.[...]

I a IV.

[...](Se deroga.)

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del título decimosextobis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo, y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Artículo 114.[...]

I a V.[...]

VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa-habitación a desocuparla; y

VII.[...]

Artículo 271.[...]

[...]

[...]

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Artículo 285.[...]

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Artículos 489 a 499. (Se derogan.)

Artículo 517.[...]

I a III.

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Artículo 525.[...]

[...](Se deroga.)

Artículo 731. Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo

civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

TÍTULO DECIMOSEXTO-BIS

De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario

Artículo 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o en el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Artículo 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas; de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez

en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Artículo 961. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convengan y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Artículo 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Artículo 963. Para los efectos de este título, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Artículo 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Artículo 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Artículo 73. Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de vivien-

das destinadas a casa-habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de julio de 1993. Dip. *Juan Ramiro Robledo Ruiz*, Presidente. Sen. *Mauricio Valdez Rodríguez*, Presidente. Dip. *Luis Moreno Bustamante*, Secretario. Sen. *Gustavo Salinas Íñiguez*, Secretario. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres. *Carlos Salinas de Gortari*. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, *José Patrocinio González Blanco Garrido*. Rúbrica.

APÉNDICE 2

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN

DECRETO[8] por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Único. Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

SEGUNDO. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

[8] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993.

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, D.F., a 11 de septiembre de 1993. Dip. *Rodolfo Echeverría Ruiz*, Presidente. Sen. *Humberto A. Lugo Gil*, Presidente. Dip. *Florencio Salazar Adame*, Secretario. Sen. *Ramón Serrano Ahumada*, Secretario. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres. *Carlos Salinas de Gortari*. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, *José Patrocinio González Blanco Garrido*. Rúbrica.

APÉNDICE 3

ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO[9]

El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, DECRETA:

SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL *DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN* EL 21 SE JULIO DE 1993 Y MODIFICADO POR DIVERSO DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de abril del año 1999, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de abril de 1999 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

México, D. F., a 15 de octubre de 1998. Sen. *Juan Ramiro Robledo Ruiz*, Presidente. Dip. *Joaquín Montaño Yamuni*, Presidente. Sen. *Héctor Ximénez González*, Secretario. Dip. *Adalberto Antonio Balderrama Fernández*, Secretario. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Embajada de los Estados Unidos

[9] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 19 de octubre de 1998, en vigor el día de su publicación en el expresado órgano informativo.

Mexicanos en la ciudad de Londres, Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda del Norte, a los dieciséis días del mes de octubre de mil novecientos noventa y ocho. *Ernesto Zedillo Ponce de León.* Rúbrica.

Refrendado por el Secretario de Gobernación, *Francisco Labastida Ochoa*, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los quince días del mes de octubre de mil novecientos noventa y ocho. Rúbrica.

APÉNDICE 4

CUAUHTÉMOC CÁRDENAS SOLÓRZANO, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la Honorable Asamblea Legislativa, I Legislatura se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO[10]

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura DECRETA:

DECRETO SOBRE LA APLICACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL DE DISPOSICIONES EN MATERIA CIVIL COMÚN PREVISTAS EN LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL *DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN* LOS DÍAS 21 DE JULIO DE 1993, 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 Y 19 DE OCTUBRE DE 1998 POR LOS QUE SE REFORMAN ENTRE OTROS ORDENAMIENTOS, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL Y EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 1o. En materia civil común en el Distrito Federal son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

I. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

II. Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993.

III. Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 19 de octubre de 1998.

Artículo 2o. Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del

[10] Publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 17 de abril de 1999, en vigor el mismo día de su publicación en dicho órgano informativo.

artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 30 de abril del año 2000, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo dispone el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 30 de abril del año 2000, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal.

Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a quince de abril de mil novecientos noventa y nueve. Por la Mesa Directiva. Dip. *José Luis Benitez Gil*, Presidente. Dip. *Esteban Daniel Martínez Enriquez*, Secretario. Firmas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso *b*), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los dieciséis días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, *Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano.* Firma. La Secretaria de Gobierno, *Rosario Robles Berlanga*. Firma. El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, *Roberto Eibenschutz Hartman.* Firma.

APÉNDICE 5

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura DECRETA

DECRETO[11]

ARTÍCULO ÚNICO. Se modifican los artículos: primero adicionándose una fracción IV; y segundo, modificando sus párrafos primero y segundo, del Decreto publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 17 de abril de 1999 sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el *Diario Oficial de la Federación* los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 1o. En materia civil común son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

I. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

II. Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993.

III. Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 19 de octubre de 1998.

IV. Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el *Diario Oficial de la Federación* los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de

[11] Publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal, en vigor el mismo día de su publicación en dicho órgano informativo.

octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

Artículo 2o. Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 31 de diciembre del año 2001, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto mencionado en la fracción II del artículo anterior del presente decreto, para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo dispone el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 31 de diciembre del año 2001, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

Único. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal.

Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a 26 de abril del año dos mil. Por la Mesa Directiva. Dip. *María de los Ángeles Correa de Lucio*, Presidenta. Firma. Dip. *Elvira Albarrán Rodríguez*, Secretaria. Firma. Dip. *Jesús Eduardo Toledano Landero*, Secretario. Firma.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso *b*), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su aplicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia de la Jefa de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los veintisiete días del mes de abril del año dos mil. La Jefa de Gobierno del Distrito Federal, la C. *Rosario Robles Berlanga,* Firma*. Leonel Godoy Rangel*, Secretario de Gobierno. Firma. Arq. *Roberto Eibenschutz Hartman*, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. Firma.

APÉNDICE 6

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL[12]

Andrés Manuel López Obrador, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la Honorable Asamblea Legislativa se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, II Legislatura DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416; se reforman las fracciones I y II del artículo 2423; se reforman los artículos 2426, 2435, 2437 y 2440; se adiciona un segundo párrafo y el actual segundo se recorre como tercero del artículo 2446; se reforman los artículos 2447, 2448, 2448-A y 2448-C; se reforma y adiciona un segundo párrafo al artículo 2448-D; se reforma y se le adiciona un párrafo al artículo 2448-E; se reforma la fracción IV y se le adiciona las fracciones IX y X al artículo 2448-F; se reforman las fracciones I, II, III y V.

Adicionando las fracciones VI y VII al artículo 2448-J, se adiciona el artículo 2448-M; se reforman los artículos 2478, 2479 y 2481; se adiciona la fracción IX al artículo 2483; se adiciona la fracción VI al artículo 2489; se reforma el artículo 2495 y se deroga el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como se indica:

TÍTULO SEXTO
DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo. 2398 El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

Artículo. 2401 El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

---

[12] Publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 16 de enero de 2003.

Artículo 2402. En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto en los artículos 2555 y 2556 de este Código.

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquella.

Artículo 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente el arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.

Artículo 2410. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado, siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses.

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones del arrendador

Artículo 2412. …

I. ...

II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;

III a V. ...

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

Artículo 2423. ...

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato; y

III. ...

CAPÍTULO III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

Artículo 2426. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

Artículo 2435. El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Artículo 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores.

Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provocó.

Artículo 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión.

Artículo 2446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, salvo que se tenga la posesión material; en todo caso, predominará el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

El arrendatario que resulte afectado en virtud del supuesto anterior, será indemnizado por los daños y perjuicios causados, sin que sea menor al equivalente a tres meses del monto de la renta acordada.

Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le refiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448-J de este Código.

CAPÍTULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.

Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrato.

Artículo 2448-D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

Artículo 2428-E. La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

Artículo 2448-F. ...

I a III. ...

IV. El monto y lugar del pago de renta;

V a VIII. ...;

IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;

X. El carácter y las facultades con el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Artículo 2448-J. En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se

consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento.

IV. ...

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva;

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compraventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

Artículo 2448-M. Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato.

CAPÍTULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto a los artículos 2456, 2457 y 2458.

CAPÍTULO VIII

Del subarriendo

Artículo 2481. Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Artículo 2482. Derogado.

CAPÍTULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar

I a VIII. ...;

IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.

Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

I a V. ...; y

VI. En los demás casos previstos por la ley.

Artículo 2495. Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal y para su mayor difusión en el *Diario Oficial de la Federación*.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma la fracción VI del artículo 114; se reforma el último párrafo del artículo 517; se reforma el segundo párrafo del artículo 957; se reforma el artículo 959 y se adiciona un segundo párrafo al artículo 962, todos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como se indica.

Artículo 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes;

I a V. ...

VI. La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución.

VII. ...

Artículo 517. ...

.....

I a III. ...

En el caso que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, siempre y cuando esté y se mantenga al corriente en el pago de las rentas, el juez concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble. Cuando la demanda se funde exclusivamente en el pago de rentas este beneficio será de seis meses, siempre y cuando exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas.

Artículo 957. ...

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente al arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando en forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo 962. ...

En el caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese al jefe de gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal y para su mayor difusión en el *Diario Oficial de la Federación.*

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal.

TERCERO. Los asuntos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, continuarán tramitándose hasta su conclusión, en los términos de la legislación vigente en el momento de su inicio.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil dos. Por la Mesa Directiva. *Dip. Alicia Virginia Téllez Sánchez*, Secretaria. *Marcos Morales Torres*, Secretario. Firmas.

APENDICE 7

DECRETO[13] QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.

(Al margen superior izquierdo dos escudos que dicen: GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. México. La Ciudad de la Esperanza. JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.)

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Andrés Manuel López Obrador, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed: Que la Honorable Asamblea Legislativa se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el escudo nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL II LEGISLATURA).

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, II LEGISLATURA DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416; se reforman las fracciones I y II del artículo 2423; se reforman los artículos 2426, 2435, 2437 y 2440; se adiciona un segundo párrafo y el actual segundo se recorre como tercero del artículo 2446; se reforman los artículos 2447, 2448, 2448-A y 2448-C; se reforma y adiciona un segundo párrafo al artículo 2448-D; se reforma y se la adiciona un párrafo al artículo 2448-E; se reforma la fracción IV, se le adicionan las fracciones IX y X al artículo 2448-F; se reforman las fracciones I, II, III y V. Adicionando las fracciones VI y VII al artículo 2448-J, se adiciona el artículo 2448-M; se reforman los artículos 2478, 2479 y 2481; se adiciona la fracción IX al artículo 2483; se adiciona la fracción VI al artículo 2489; se reforma el artículo 2495 y se deroga el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como se indica:

TÍTULO SEXTO

DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2398. El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de

[13] Publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 16 de enero de 2003.

una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

Artículo 2401. El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

Artículo 2402. EN EL PRIMER CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, LA CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO SE SUJETARÁ A LOS LÍMITES FIJADOS EN EL MANDATO; DE CONFORMIDAD A LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 2555 Y 2556 DE ESTE CÓDIGO.

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquélla.

Artículo 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.

Artículo 2410. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado, siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses.

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones del arrendador

Artículo 2412. ...

I. ...

II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas

las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;

III a V....

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

Artículo 2423. ...

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato; y

III. ...

CAPÍTULO III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

Artículo 2426. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

Artículo 2435. El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Artículo 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores.

Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provocó.

Artículo 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión.

Artículo 2446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, salvo que se tenga la posesión material; en todo caso, predominará el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

El arrendatario que resulte afectado en virtud del supuesto anterior, será indemnizado por los daños y perjuicios causados, sin que sea menor al equivalente a tres meses del monto de la renta acordada.

.....

Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448-J de éste Código.

CAPÍTULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.

Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Artículo 2448-D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

Artículo 2428-E. La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador esta obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

Artículo 2448-F. ...

I a III...

IV. El monto y lugar del pago de renta;

V a VIII ...;

IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;

X. El carácter y las facultades con el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Artículo 2448 J. En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de

sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento.

IV. ...

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva;

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

Artículo 2448-M. Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato

CAPÍTULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente

con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

CAPÍTULO VIII

Del subarriendo

Artículo 2481. Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Artículo 2482. Derogado.

CAPÍTULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar

I a VIII...;

IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.

Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

I a V...; y

VI. En los demás casos previstos por la Ley.

Artículo 2495. Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* y para su mayor difusión en el *Diario Oficial de la Federación*.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se reforma la Fracción VI del artículo 114; se reforma el último párrafo del artículo 517; se reforma el segundo párrafo del artículo 957; se reforma el artículo 959 y se adiciona un segundo párrafo al artículo 962, todos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como se indica.

Artículo 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I a V...

VI. La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución.

VII...

Artículo 517. .....

.....

I. a III. ...

En el caso que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, siempre y cuando esté y se mantenga al corriente en el pago de las rentas, el juez concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble. Cuando la demanda se funde exclusivamente en el pago de rentas este beneficio será de seis meses, siempre y cuando exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas.

Artículo 957. .....

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente al arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo 962. ....

En el caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* y para su mayor difusión en el *Diario Oficial de la Federación*.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

TERCERO. Los asuntos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, continuarán tramitándose hasta su conclusión, en los términos de la legislación vigente en el momento de su inicio.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los veintitrés días del mes diciembre del año dos mil dos. POR LA MESA DIRECTIVA. DIP. MARCO ANTONIO MICHEL DÍAZ, PRESIDENTE. DIP. ALICIA VIRGINIA TELLEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA. MARCOS MORALES TORRES, SECRETARIO. FIRMAS

APÉNDICE 8

Por considerarlo de interés, nos permitimos transcribir las opiniones de los distinguidos civilistas Ramón Sánchez Medal y Miguel Ángel Zamora y Valencia, en relación con las reformas al Código Civil, en lo referente al contrato de arrendamiento. Dichos comentarios aparecen en sus obras *De los contratos civiles* y *Contratos civiles*, respectivamente. Sánchez Medal comenta en su obra: *Legislación de péndulo en materia de arrendamiento.*

Durante más de medio siglo —de 1932 a 1985— se mantuvo estático el texto original del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del arrendador.

Unas reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación en favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta, y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino.

Posteriormente, las reformas extremistas del año de 1993 al Código Civil y al de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación en favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad, según se indica a continuación.

Los cambios de 1993 al Código Civil pueden resumirse así:

a) Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito, aun cuando se trate de arrendamientos de predios rústicos, imputándose la falta de contrato al arrendador (2406).
b) Se aumenta de quince a veinte años el plazo máximo para la duración de los contratos de arrendamiento para comercios (2398).
c) Se suprimen las dos prórrogas de un año cada una de la reforma de 1985 y la prórroga de un año del artículo 2485 del Código Civil.
d) Se reduce de dos meses a sólo quince días el plazo para dar por terminados por preaviso los arrendamientos de predios urbanos por tiempo indeterminado (2478).
e) Se suprime el derecho de preferencia del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevos contratos de arrendamiento, y sólo se le deja tal preferencia para el caso de venta (2447), y se reglamenta la manera del ejercicio de ese derecho por parte de dicho inquilino y se fija el monto mínimo de la indemnización para el caso de incumplimiento (2448-J).
f) En el caso de uno o varios inquilinos de un inmueble para uso habitacional, se cambia el antiguo derecho del tanto (2448-I) que a manera de gravamen clandestino antes se concedía a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional para el caso de arrendamiento y de venta, ahora por un derecho de preferencia sólo para el caso de venta (2448-J), y se reglamenta la forma de hacer uso de ese derecho cuando varios de esos inquilinos del mismo inmueble pretenden hacer uso del mismo (2448-K).

g) Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predios urbanos, prolongando el contrato en ambos casos por tiempo indefinido (2487).

Los cambios de 1993 al Código de Procedimientos Civiles pueden sintetizarse así:

a) Se da el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación (rubro del título XVI bis), con las siguientes peculiaridades.
b) Se reduce a cinco días el plazo de nueve días para contestar la demanda, para formular reconvención y para contestar ésta (959), y no hay la audiencia previa y de conciliación, sino sólo una única audiencia en la que se exhorte a las partes a una amigable composición, se desahoguen todas las pruebas admitidas a las partes, y se dicte sentencia (961).
c) Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble (517-III, *in fine*).
d) Las partes deberán ofrecer sus pruebas en los cuatro escritos que fijen la controversia (demanda, contestación, reconvención y contestación a ésta), y deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder, o el escrito sellado donde hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder (958).
e) La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, ya que deben ellas presentar a los testigos, a los peritos y las demás pruebas que se les hayan admitido, y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente tal desahogo, el juez expedirá oficios o citaciones y nombrará peritos, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones, para que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia (960-I y 959, *in fine*).
f) Deben los oferentes de prueba de informes, recabar ellos mismos tales informes (285), ya que el juez sólo debe poner a disposición de ellos los oficios en que se soliciten tales informes (960-I).
g) En la fecha de la audiencia deben desahogarse todas las pruebas (959 *in fine* y 961-II).
h) Se declara desierta la prueba por causa imputable al oferente, si el dictamen de su perito o la declaración de su testigo o el documento solicitado por él, no se desahogan en la audiencia (960-II y 961-III).
i) La prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, sólo se admite en el periodo de ejecución de sentencia y siempre que ésta haya declarado su procedencia (285).
j) La sentencia debe dictarse de inmediato por el juez, tan pronto sean desahogadas las pruebas y aleguen las partes (961-III).
k) Cuando el inquilino demandado no acredite a solicitud de la actora con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y se le reclame el pago de éstas, se procederá al embargo de bienes al inquilino (962).

l) Siempre se tiene como domicilio legal del inquilino el inmueble motivo del arrendamiento (963).
m) Las sentencias interlocutorias de los incidentes deben dictarse conjuntamente con la sentencia definitiva (964).
n) Todas las apelaciones intermedias deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva, y si no se apela de ésta, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias (965-I).
o) No procede la apelación extraordinaria (965-II).
p) Todas las apelaciones se admiten en el efecto devolutivo (966).
q) Se suprime el juicio de deshaucio.

Como se advierte, el fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento, es, por una parte, que en la legislación *sustantiva prevalezca* a toda costa el principio de *la autonomía de la voluntad*, y para ello se suprimieron todas las prórrogas legales del arrendamiento, no sólo la de los dos años de las reformas de 1985, sino aun la de un año prevista en el art. 2485, se suprimió el derecho del tanto y se concedió sólo un derecho de preferencia para el caso de venta en ciertos arrendamientos, y se suprimió también el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose así la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y, por otra parte, hace en la legislación *procesal* que se *dé cumplimiento* también al mismo principio de la *autonomía de la voluntad*, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella sólo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

Por su parte, Zamora y Valencia, en su obra *Contratos civiles*, expresa lo siguiente:

REFORMAS AL ARRENDAMIENTO DEL AÑO DE 1985

SUMARIO

I. Antecedentes. II. Permanencia de las reformas del año 1985. III. Normas de orden público e interés social. IV. Requisitos de higiene y salubridad. V. Duración mínima del contrato. VI. Renta en moneda nacional. VII. Plazo para el pago de la renta. VIII. Forma del contrato. IX. Registro del contrato. X. Muerte del arrendador o del arrendatario. XI. Derecho del tanto. XII. Necesidad de transcribir las disposiciones del código en los contratos que se celebren. XIII. Decreto de prórroga de 1948.

I. ANTECEDENTES. El Congreso de la Unión promulgó el Decreto de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del siete de febrero de mil novecientos

ochenta y cinco, como un intento para incentivar la inversión privada en la construcción de viviendas para arrendamiento y para tratar de solucionar algunos de los problemas que se originan como consecuencia de la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Es una pena que el intento haya resultado fallido. Pero la explicación es lógica. La iniciativa del Decreto que se denomina "Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento" (el público en general la llamó "Ley Inquilinaria" y el Maestro D. Ramón Sánchez Medal en un artículo publicado en *Excélsior* el 15 de febrero de 1985, "Una Ley Anti-Inquilinaria") se discutió y aprobó en el Congreso en forma apresurada y descuidada, y previamente los autores de la iniciativa cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática, que los conceptos legales y su trascendencia jurídica y social, y la prueba de ello es que pidieron el asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias, pero no de los maestros de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Claro, por eso salió como salió el Decreto. Es un auténtico desatino jurídico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no invertían en la construcción de edificios de vivienda para arrendar, ahora menos; y si antes ya eran muchos los juicios planteados en estas materias, después se incrementaron.

No obstante que ese decreto debió quedar derogado como consecuencia del decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, los Decretos uno del Congreso de la Unión publicado en el *Diario Oficial* del 19 de octubre de 1998 y dos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal publicados en la *Gaceta Oficial* de los días 17 de abril de 1999 y 28 de abril de 2000, se prorrogó el plazo de vigencia y por lo tanto esas disposiciones se aplicarán desde el 31 de diciembre del año 2001 y aun para el caso de que vuelva a prorrogarse ese plazo, se mantiene aquí su estudio y su crítica, como un recordatorio a los que puedan a futuro formular iniciativas legales en materia de arrendamiento, para evitar que incurran en los mismos errores y falta de técnica legislativa.

Los problemas fundamentales que se presentan entre arrendadores y arrendatarios de casa habitación, son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones y, precisamente en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y sólo en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que resultaron totalmente desafortunados.

El Decreto indicado (*D. O.* 7-II-85), reestructuró el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil que trata del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y que se mantuvo sin cambios hasta que apareció el Decreto publicado en el *Diario Oficial* el 21 de julio de 1993, que reformó y reestructuró prácticamente todo el mismo Capítulo pero que sigue vigente y se aplica y se aplicará a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que estuvieren vigentes el día 19 de octubre de 1993. Lo anterior se desprende del Decreto publicado en el *Diario Oficial* del veintitrés de noviembre de 1993.

Es prudente llamar la atención en relación a la redacción del artículo segundo transitorio (después de la reforma que sufrió por el Decreto publicado el 23 de noviembre de 1993) del Decreto de fecha 14 de julio de 1993 publicado

el 21 de julio de 1993. Ese transitorio señala: "Segundo.— Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que: I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993. II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 siempre que sean para uso distinto del habitacional, o III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993."

La redacción del precisado artículo transitorio puede crear la confusión de considerar que las disposiciones del Código Civil después de las reformas sufridas por el Decreto publicado en el *D. O.* del 7-II-85 se seguirán aplicando no sólo a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993 y que estuvieren vigentes en esa fecha, sino también a los contratos que se celebren con posterioridad a esa fecha y hasta el 19 de octubre de 1998 en relación a los mismos inmuebles. Ello, porque el mencionado artículo transitorio no se refiere a los contratos sino a los inmuebles. Así, si al día 19 de octubre de 1993 la casa número 10 de la calle del Clavel en la Colonia las Flores estaba arrendada para casa habitación, a ese contrato no hay duda se le aplicarán las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993; pero si ese contrato termina y se celebra un nuevo contrato, inclusive con un nuevo inquilino durante el lapso entre el 20 de octubre de 1993 y el 19 de octubre de 1998, a ese nuevo contrato se le aplicarán las mismas normas y no las reformas publicadas en el *D. O.* del 21-VII-93.

Lo que no hay duda es que las reformas de 1993 no se aplicaron a los contratos de arrendamiento para casa habitación celebrados con anterioridad al 20 de octubre de ese año y por ello fue necesario estudiar las disposiciones que entraron en vigor el 8 de febrero de 1985 (al día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial*) y que continuaron rigiendo a esos contratos; disposiciones que debieron aplicarse a partir del 19 de octubre de 1998, en que debieron entrar en vigor en forma plena las nuevas reformas contenidas en el Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, pero que como ya se dijo como consecuencia de los últimos Decretos tanto del Congreso de la Unión como de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se prorrogó la fecha de entrada en vigor, hasta el 31 de diciembre del año 2001.

A continuación y tomando en consideración que estos comentarios sólo son aplicables a los contratos de arrendamiento que se hubieran encontrado arrendados y destinados a casa habitación al 19 de octubre de 1993 (con la salvedad de la posible interpretación antes indicada de que se refiera a inmuebles y no a contratos), se hacen los comentarios y crítica a esas disposiciones.

II. PERMANENCIA DE LAS REFORMAS DEL AÑO 1985. Deben distinguirse las disposiciones contenidas en el Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 7 de febrero de 1985 que se encuentran vigentes (en este año 2000 y en el año 2001, si no llega a existir otro Decreto que prorrogue su vigencia) en estas materias y cuáles y en qué casos ya no se aplican, por haber sido derogadas o modificadas por el Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993.

Las reformas publicadas en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, ya entraron en vigor respecto de:

A. Bienes inmuebles que no se encontraran arrendados el 19 de octubre de 1993; por lo tanto, si esos inmuebles se dieron o dan en arrendamiento a partir del 20 de octubre de 1993, a los contratos de arrendamiento se les aplicarán ya las reformas publicadas el 21 de julio de 1993.

B. Inmuebles arrendados para un uso distinto al de habitación, ya sea que hayan estado arrendados al 19 de octubre de 1993 o que se den para ese uso distinto al de habitación con posterioridad al 19 de octubre de 1993.

C. A todos los bienes inmuebles con construcciones nuevas siempre que el aviso de terminación de obra se haya presentado con posterioridad al 19 de octubre de 1993.

Tomando en cuenta lo anterior, los únicos contratos de arrendamiento a los que no se aplican las reformas publicadas en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, son aquellos que recaigan sobre inmuebles, que se haya pactado como uso el de casa habitación y que se hayan celebrado con anterioridad al 19 de octubre de 1993. A estos contratos se aplican las disposiciones publicadas en el *Diario Oficial* del 7 de febrero de 1985 y conforme al último Decreto publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal, dejarán de aplicárseles esas normas y entrarán a ser regidos por las disposiciones publicadas en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, hasta el 31 de diciembre del año 2001.

Ahora bien, es necesario reflexionar un poco en los siguientes aspectos:

A. A cuántos contratos de arrendamiento se les está aplicado la legislación de 1985.

B. Si vale la pena el mantener esa doble reglamentación a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

C. Cuáles son las diferencias fundamentales entre una y otra reglamentación.

Respecto al primer cuestionamiento, si se toma en consideración que ahora es el año 2000 y que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación que supuestamente están protegidos por la legislación vigente en 1985 debieron haberse celebrado con anterioridad al 19 de octubre de 1993, ya han transcurrido más de 7 y hasta 15 años desde su celebración.

Lo normal y lo común es que en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación se pacte una duración de un año y la prórroga conforme al artículo 2448-C es hasta por dos años.

Salvo raras excepciones, un contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a habitación se prorroga por dos veces y en este supuesto, un contrato celebrado en 1993 habría terminado en 1998. Si el contrato se celebró de 1985 a 1990 su terminación fue de hace cinco a diez años si hubiera sido prorrogado por dos ocasiones.

Si se toma en cuenta además que la legislación vigente a partir de 1985 fue altamente lesiva a los intereses de los arrendadores, lo que originó que decreciera mucho la celebración de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, es muy improbable que aún existan vigentes contratos de ese tipo celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

En virtud de que no hay un registro de contratos de arrendamiento (como erróneamente supone el artículo 2448-G); que los contratos de arrendamiento que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad sólo son en los que se

pacta una duración de más de seis años (se destinen los inmuebles a casa habitación o a otro uso) o en que existan anticipos de rentas por más de tres años y esto no ocurre en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación y por ello el autor de esta obra nunca ha visto la inscripción registral de un contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación en el Registro Público de la Propiedad y por último que muchos contratos de arrendamiento ni siquiera se presentan a las oficinas de la Tesorería para efectos de determinar el pago del impuesto predial con base en las rentas producidas por el inmueble, es prácticamente imposible detectar si existe algún contrato de arrendamiento de inmueble destinado a habitación, celebrado antes del 19 de octubre de 1993, pero presumiblemente ya no existe ninguno o son tan pocos, que no vale la pena mantener esta doble reglamentación. Sería interesante hacerle este cuestionamiento a alguno de los señores diputados que intervinieron en la aprobación de los Decretos que prorrogaron la vigencia de las normas de 1985.

El autor de este libro, como investigador jurídico y como Notario Público, no ha visto en los últimos doce años un solo contrato de arrendamiento de inmuebles para habitación celebrado antes del 19 de octubre de 1993 y mucho menos que exista en vigor y aplicándose alguno.

Respecto al segundo cuestionamiento, es importante hacer notar que el Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, tuvo como finalidad primordial corregir los errores y evitar los conflictos originados por la legislación vigente desde 1985; que los señores legisladores consideraron benéfica y útil la derogación o modificación de diversos artículos de esa legislación de 1985 y por ello se aprobó el Decreto de 1993. Ahora bien, ¿por qué mantienen la prórroga a la vigencia de ese Decreto si se aprobó como necesario y conveniente? El autor no lo sabe y duda que alguien lo sepa.

Tal parece que los legisladores del Congreso de la Unión antes y ahora los de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, nunca se han hecho estas reflexiones y el hecho de mantener la aplicación de las normas vigentes en 1985, posiblemente sólo obedezca a una gran confusión de ideas o a una ignorancia crasa en estas materias.

La única explicación congruente para mantener esa nefasta legislación de 1985, sería la confusión entre esa reglamentación y la relacionada con el Decreto de Prórroga de los Contratos de Arrendamiento de 1948 (la mal llamada de "contratos de renta congelada").

El Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 7 de febrero de 1985 que reformó el Código Civil en el capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, fue una medida que pretendió ayudar a los arrendatarios para darles seguridad tanto en el pago justo de las rentas, como en la ocupación más o menos prolongada de su vivienda. Lo apresurado en la elaboración de la iniciativa como la manifiesta falta de capacidad de los legisladores que intervinieron en la misma, con argumentos más políticos que sociales o legislativos, dio por resultado el rotundo y escandaloso fracaso de esa medida y la necesidad de modificar la legislación, lo que se hizo en alguna forma, con la aprobación del Decreto publicado el 21 de julio de 1993 y que aún no es aplicable a los contra-

tos de arrendamiento para casa habitación celebrados antes del 19 de octubre de 1993 y que aquí se está comentando.

El Decreto que Prorroga los Contratos de Arrendamiento de las Casas o Locales que se citan, publicado en el *Diario Oficial* del 30 de diciembre de 1948, fue un decreto que amplió el campo de aplicación de las leyes de emergencia como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial y que dieran en la época de su publicación, certeza a los inquilinos en sus relaciones con los arrendadores de inmuebles, para mantenerse en la ocupación de los bienes arrendados y en la renta a pagar y que por no haberse abrogado en tiempo oportuno creó un gran malestar social, abusos sin fin por parte tanto de los arrendadores como de los arrendatarios y una parálisis del comercio inmobiliario; daños éstos que se corrigieron ya desde el año de 1992, cuando por Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 30 de diciembre de 1992, se abrogó ese Decreto y que aun cuando se dio una serie de plazos para su entrada en vigor, éstos concluyeron a cuatro años después de su publicación. Así ese decreto abrogó el diverso de 1948 y tuvo plena aplicación, en todos sus supuestos a partir del 31 de diciembre de 1996, sin que hubiera modificación alguna para la entrada en vigor de esa vigencia plena. No obstante que los dos sistemas legales (el decreto de 1948 de prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento tal llamado de congelación de rentas y el de 1985 que regula a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación) no pueden confundirse por un estudioso de estas disciplinas, sí puede haber confusión para personas ignorantes de esta materia. En el periódico *El Heraldo de México* el día 1 de abril de 1999 en lugar preferente de la primera plana, se lee "Miles de familias en riesgo de ser desalojadas. Terminará en 18 días la *congelación* de rentas en el Distrito Federal" y continúa el artículo o artículos en la totalidad de las páginas 8A y 9A.

Los periodistas confundieron lamentablemente las dos reglamentaciones antes precisadas, que ya se dijo, sólo lo pueden hacer los ignorantes en esta materia. No se discute el valor y trascendencia social de los artículos periodísticos, pero desde el punto de vista jurídico, los periodistas cometieron graves y serios errores y proporcionaron una información equívoca. Efectivamente, en la primera plana al indicar que "terminará en 18 días la 'congelación' de rentas en el D. F.", es absolutamente falsa, ya que esa "congelación" (se refiere al Decreto que Prorroga los Contratos de Arrendamiento de las Casas o Locales que se citan) ya había terminado como antes se indica, desde hacía de 3 a 6 años, pues fue derogado por Decreto publicado en el *Diario Oficial* el 30 de diciembre de 1992. Si se pregunta uno ¿de dónde sacaron los periodistas la fecha del 19 de abril de 1999 como aquella en que pone a "miles de familias en riesgo de ser desalojados"? Ésa fue precisamente la fecha en que debieron entrar en vigor las reformas precisadas en el Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, que reformó las muy desafortunadas en materia de contratos de arrendamiento de fincas destinas a la habitación de 1985. Nada tiene que ver esa fecha con la "congelación de rentas".

En busca de una justificación para el aplazamiento de la vigencia plena del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil

en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, puede pensarse que así como los periodistas de *El Heraldo de México* confundieron ese Decreto con el mal llamado de "rentas congeladas", los legisladores, primero los federales y después los del Distrito Federal, cometieron el mismo error. Posiblemente y tal vez influidos por los mencionados periodistas. Es explicable el que se cometan esos graves errores. En los periodistas porque no tienen idea de la regulación jurídica del Estado y en los legisladores, porque si no es requisito indispensable saber leer y escribir para ser legislador, menos es necesario que sepan de leyes.

Por último, para precisar los derechos y obligaciones tanto de arrendadores como de arrendatarios, es indispensable precisar la fecha de celebración del contrato. Ya se asentó que los únicos contratos de arrendamiento que siguen sujetándose a las disposiciones del Código Civil vigentes hasta el 19 de octubre de 1992, son aquellos cuyo objeto sean fincas urbanas destinadas a la habitación celebrados precisamente hasta esa fecha. Esto es, los contratos de arrendamiento con ese objeto celebrados entre el 9 de febrero de 1985 y el 19 de octubre de 1993. A esos contratos deberán aplicarse las normas y comentarios contenidos en este apéndice.

Por último, respecto al tercer cuestionamiento de cuáles son las diferencias fundamentales entre una y otra reglamentación, precisamente en este anexo se precisan los derechos y obligaciones de las partes con base en la legislación de 1985 y en el inciso IX del Capítulo X los derechos y obligaciones de las partes con base en la legislación vigente a partir de 1993.

En virtud de la poca o nula aplicación de esas disposiciones y no obstante que todavía se encuentran vigentes para los casos o supuestos señalados, no se reforma el inciso IX del Capítulo X y se dan de hecho, en la práctica como vigentes en su totalidad, las reformas publicadas en el *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993 y este apéndice se mantiene como si no tuviera ya vigencia. A continuación y tomando en consideración que estos comentarios sólo son aplicables a los contratos de arrendamiento que se hubieran encontrado arrendados y destinados a casa habitación al 19 de octubre de 1993 (con la salvedad de la posible interpretación antes indicada de que se refiera a inmuebles y no a contratos), se hacen los comentarios y crítica a esas disposiciones.

III. NORMAS DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL. De conformidad con el artículo 2448 del Código, lo dispuesto en este capítulo es de orden público e interés social. Es una pena que lo dispuesto en ese artículo no se establezca en las disposiciones preliminares y referirse a todo el contenido del Código. Es un gran inconveniente que los preceptos contenidos en el Código Civil se consideren en general, como normas de carácter dispositivo y quede su cumplimiento al arbitrio de los particulares. Esto origina falta de respeto a los legisladores y que las disposiciones legales se consideren poco serias. ¿Para qué se toma el legislador la molestia de estructurar un ordenamiento si deja a la buena voluntad de los particulares su cumplimiento? El artículo 6o., señala con toda propiedad que "la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla"; sin embargo, como en la segunda parte permite la renuncia de derechos privados que no afecten direc-

tamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero, con una interpretación equívoca y en beneficio de quien detenta el poder económico, se ha considerado que, excepto en los casos en que expresamente la ley lo prohíba, todos los derechos patrimoniales consagrados en el Código Civil (que están dirigidos por lógica a proteger a las clases socioeconómicas débiles) son renunciables. Esto no debe ser tolerado. Cuando el legislador consagra en un texto legal un derecho a quien se coloque en el supuesto jurídico, ese derecho debe ser respetado y cumplido; no se estableció por arbitrariedad o simplemente como un deber de cortesía, sino porque el legislador consideró que era una necesidad social. Los únicos derechos establecidos en la ley que pueden ser renunciados, son los que, en la propia ley se autoriza su renuncia (porque generalmente quien lo hace va a obtener una contraprestación por ella o porque en las circunstancias del momento no se podría celebrar normalmente la operación sin la renuncia). Todos los demás son de orden público e interés social, porque precisamente el legislador al actuar lo hace en interés de la sociedad y para salvaguardar el orden público. Los derechos privados son los que nacen de las convenciones entre particulares y por ello son los únicos renunciables, no los que establece e impone la ley. Las partes pueden rescindir voluntariamente un contrato de compraventa celebrado entre ellas o el vendedor puede hacer remisión parcial de la obligación del comprador del pago del precio; pero no se debe renunciar a un derecho establecido en la ley, como sería el de responder por los vicios ocultos.

La segunda parte de este artículo señala que las disposiciones contenidas en el capítulo son irrenunciables y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Es de hacer notar que una contravención a estas normas, tiene una sanción mayor que la de la nulidad absoluta, porque ésta requiere de declaración judicial para destruir retroactivamente los efectos que hubiere producido (2226) y una violación a estas normas no requiere de declaración judicial dada la redacción "cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Éste es un artículo muy bien logrado, y los problemas se presentan por la mala redacción de otros, como cuando se dice que la duración mínima de un contrato de arrendamiento para casa habitación es de un año, sin distinguir a quién debe beneficiar el precepto, si al arrendatario o a ambos contratantes.

IV. REQUISITOS DE HIGIENE Y SALUBRIDAD. El artículo 2448-A es igual al antiguo artículo 2448 y el 2448-B coincide con el 2449 que por no haberlo mencionado el legislador en el Decreto que se comenta (por una falta de técnica legislativa), no se sabía si quedó o no derogado, porque la nueva disposición no contiene disposiciones incompatibles con la anterior, simplemente la repitió y no la derogó expresamente. (Ahora sí ya se sabe que no había quedado derogada, porque el Decreto publicado el 21 de julio de 1993 sí deroga el artículo expresamente, lo que significa que antes no lo había sido.)

V. DURACIÓN MÍNIMA DEL CONTRATO. El artículo 2448-C con el supuesto ánimo de proteger a los arrendatarios asegurándoles una permanencia razonable en su casa habitación, daña a todas aquellas personas que no tienen por qué ni desean arrendar un inmueble para habitación por un año. Piénsese en los turistas extranjeros que vienen a México por seis meses; en los novios que

desean casarse y en cuatro o cinco meses les entregarán el departamento que adquirieron, o en quienes quieren hacer reparaciones en su casa y no soportan las molestias de la obra, etc.

Al autor de la iniciativa y al propio legislador les faltó creatividad e imaginación. Es válido el propugnar por una permanencia razonable del inquilino en su casa habitación, pero no lo es el proponer y redactar preceptos en forma precipitada, inmadura y no meditada y que originan consecuencias perjudiciales.

La prórroga forzosa por dos años más también origina consecuencias imprevistas. A muchas personas les es casi imposible tomar en arrendamiento un inmueble para casa habitación porque no son conocidos del posible arrendador, porque no tienen ingresos que justifiquen para dos o tres años su solvencia, o porque son conocidos como personas morosas, molestas o incumplidas. Este plazo desalienta la inversión en bienes para destinar a renta para casa habitación. Por último origina una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta, ya que si el contrato y sus prórrogas puede durar tres años y la renta no se puede incrementar sin sujetarse a lo dispuesto por el artículo 2448-D, el arrendador al inicio del contrato exige una renta muy elevada, para compensar la pérdida del poder adquisitivo del dinero y la imposibilidad de incremento sustancial posterior de las rentas.

VI. RENTA EN MONEDA NACIONAL. El artículo 2448-D aunque incompleto, contiene disposiciones muy acertadas. La primera es que la renta sólo pueda estipularse en moneda nacional, y la segunda, que en caso de prórroga por voluntad del arrendatario en los términos del artículo anterior, la renta no pueda ser incrementada si no es en el porcentaje máximo ahí fijado.

En los contratos de arrendamiento de bienes muebles o de inmuebles no destinados a casa habitación, el precio o renta puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa, con tal que sea cierta y determinada (2399). En materia de arrendamiento para la habitación, el precio o renta sólo podía convenirse en dinero, moneda nacional. Este artículo, además, no dejaba lugar a dudas de que no era posible convenir un pago de rentas en moneda extranjera.

Es lamentable el que los Tribunales y los juristas no hayan interpretado con un criterio nacionalista y de solidaridad con las grandes masas de la población (que tienen un nivel socioeconómico bajo) el artículo octavo de la Ley Monetaria que expresamente establece que "la moneda extranjera no tendrá curso legal en la República", sólo porque el mismo precepto establece, refiriéndose a las obligaciones ya contraídas con anterioridad a la vigencia de la ley, que se hubieren pactado en moneda extranjera, se solventarán al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago.

La seguridad y confianza de un pueblo debe depender de su población, sus autoridades y de sus propias instituciones. La moneda nacional es un factor que garantiza la independencia económica y la seguridad jurídica del pueblo. Todo contrato celebrado en moneda extranjera debiera entenderse celebrado en moneda nacional, haciendo la conversión al tipo de cambio vigente en el momento de la concertación. El poder económico de las empresas y de los grandes capitalistas para los que no existe el concepto de nacionalidad, han tergiversado la interpretación de la Ley Monetaria, permitiendo la concertación de operacio-

nes privadas en moneda extranjera, que han arruinado o dañado seriamente la economía y con ello la seguridad de muchos mexicanos trabajadores y responsables.

El artículo que se comenta tiene una gran falla. No establece ningún mecanismo para fijar el monto máximo de la renta de un inmueble destinado a la habitación, en el momento de la celebración del contrato. Si con imaginación y creatividad se hubiera establecido un sistema para precisar el monto máximo de las rentas mensuales de un inmueble destinado a casa habitación, se hubieran podido suprimir la mayor parte de esas reformas. Por otra parte, sin ese sistema, se hacen prácticamente nugatorios todos los derechos ahí consagrados en beneficio del arrendatario. No se puede incrementar arbitrariamente la renta, pero la primera en el contrato, sí se puede fijar con toda libertad por el arrendador.

VII. PLAZO PARA EL PAGO DE LA RENTA. La primera parte del artículo 2448-E mantiene en su contenido el sentido del 2452 pero lo deroga tácitamente por contener disposiciones parcialmente incompatibles con las de éste, al indicar que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos. La falta de técnica legislativa es manifiesta al mantener en el ordenamiento el artículo 2452 (que ya ahora está derogado expresamente por el Decreto publicado el 21-VII-93).

La segunda parte del artículo 2448-E sólo suprime la posibilidad de pactar algo en contrario, que se contiene en el artículo 2426.

VIII. FORMA DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe constar por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador.

El artículo 2448-F señala lo que debe contener el contrato "cuando menos" y después de leer las ocho fracciones siguientes, cabría una pregunta: ¿Puede contener algo más? Ver en el texto normal del libro, un comentario más amplio a este artículo.

IX. REGISTRO DEL CONTRATO. El artículo 2448-G establece para el arrendador el deber de registrar el contrato "ante la autoridad competente". La incongruencia de este artículo estriba en que ni en el propio artículo ni en el capítulo al que pertenece, ni en todo el código, ni en ninguna otra ley u ordenamiento, existe un registro para estos contratos, ni la obligación de registrarlos y consecuente y lógicamente no hay ninguna "autoridad competente". Éste es un artículo increíble y menos creíble es que se refiera a la posibilidad de inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad, en los términos del artículo 3042 porque difícilmente un contrato de arrendamiento de finca urbana para la habitación se pactaría con un plazo mayor de seis años o con anticipos de rentas por más de tres y si así fuera, su registro es potestativo, lo regulan otras disposiciones y son aplicables a todo tipo de contratos de arrendamiento y no sólo a los de habitación.

X. MUERTE DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO. E1 artículo 2448-H es repetitivo y confuso. Repetitivo porque ya el artículo 2408 señala que el contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario y sólo suprime en éste el pacto en contrario que es tan útil en muchos supuestos, que lógicamente el legislador no vio. Confuso, porque no

precisa la forma y el procedimiento para que las personas que ahí se indican se subroguen en los derechos y obligaciones del arrendatario difunto. El legislador en este caso, tontamente, destruyó de un plumazo toda una tradición milenaria en materia de sucesiones y por lo tanto causa desconcierto y confusión. ¿Los causahabientes se excluyen unos a otros; todos se convierten en subrogatarios; se mantienen los derechos hereditarios que establece el código en materia sucesoria; el procedimiento es el mismo que el que fija el código adjetivo en materia sucesoria o en materia de arrendamiento, que en este caso no existe? Éstas y muchas otras preguntas se harán los interesados y los estudiosos. El legislador, por su parte, no dio ninguna respuesta.

XI. DERECHO DEL TANTO. Los artículos 2448-I y 2448-J establecen en favor del arrendatario el derecho del tanto para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento y la forma de hacer valer ese derecho. Los únicos requisitos para su procedencia es que esté al corriente en el pago de las rentas y notifique en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar su derecho en los términos y condiciones de la oferta. Se señala que el arrendador deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, término, condiciones y modalidades de la compraventa y los arrendatarios dispondrán de un plazo de quince días para notificar su voluntad de ejercer su derecho; que los Notarios deberán de cerciorarse del cumplimiento de este artículo antes de la autorización de la compraventa y que tanto la compraventa como su escrituración serán *nulos de pleno derecho* y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, si la operación se realiza en contravención a lo estipulado. Además se indica que la acción de nulidad prescribe a los seis meses, y en caso de que el arrendatario no dé el aviso de aceptación en el plazo señalado, precluirá su derecho.

Estos dos artículos son los que han dado lugar al mayor número de dificultades y juicios en esta materia todo, porque el legislador no previó las múltiples dificultades que se iban a originar, por falta de precisión y de claridad legal.

Los artículos son inútiles respecto al derecho de preferencia para un nuevo contrato de arrendamiento, ya que cuando el nuevo contrato se celebra, no hay forma de localizar al antiguo arrendatario, porque por regla general no se celebra un nuevo contrato mientras no esté desocupada y remodelada la finca y para entonces ya no es posible localizar al antiguo inquilino.

Por lo que se refiere al derecho del tanto en caso de venta, no hay precisión en múltiples aspectos:

a) No se precisa si el derecho sólo se otorga al inquilino cuando vaya a enajenarse únicamente la vivienda que ocupa, o si también lo tiene cuando se vaya a vender el inmueble que puede tener dos o cien viviendas.
b) Si el derecho les corresponde a todos los inquilinos del mismo inmueble, no se precisa quién tiene derecho preferente entre ellos para adquirir todo el inmueble o si el derecho es sólo para que se pongan de acuerdo todos los que pretenden adquirir, para que adquieran una parte indivisa proporcional a la vivienda que ocupan. ¿Tendrá derecho preferente el que ocupe la vivienda más grande; los que sean mayoría en número entre los que pretenden ad-

quirir; los que sean mayoría por la mayor superficie ocupada; los que hayan notificado primero su deseo de adquirir aunque no hayan pagado ni garantizado el pago del precio; el o los que hayan pagado primero; los que hayan notificado y solicitado un crédito?

c) No se sabe si el inquilino tiene derecho del tanto en caso de venta de derechos de copropiedad o en caso de la venta de la nuda propiedad.

d) Si el inquilino tiene derecho en caso de venta de derechos de copropiedad, no se precisa el grado de prelación en los derechos entre el inquilino y el copropietario ni en relación al usufructuario si lo que se pretende vender es la nuda propiedad.

Desde el punto de vista jurídico, se dice que en caso de contravención al derecho del tanto, la venta será nula de pleno derecho. ¿Qué quiso dar a entender el legislador? ¿Qué es nula con nulidad absoluta conforme a los artículos 8o., 1910 y 2226? ¿Si es nula con nulidad absoluta por qué prescribe la acción para hacerla valer? ¿Será que no se requiere declaratoria judicial? ¿En ese caso, cómo opera?

¿Verdad que no es fácil legislar a la ligera y a trompicones? Por ésos y otros cuestionamientos, estas disposiciones han originado múltiples problemas entre arrendadores y arrendatarios y múltiples juicios y además han entorpecido el tráfico inmobiliario, porque los inquilinos con razón o sin ella, cada vez que se vende o pretende vender un inmueble arrendado, presentan juicio de nulidad sólo para crear dificultades, evitarse el pago de las rentas mientras dura el litigio y permanecer en el inmueble aun vencido el plazo del contrato; y por su parte los Notarios, no desean verse involucrados en un litigio que en nada les incumbe y en el que, en el mejor de los casos, va a perder tiempo y dinero por el pago de los gastos del juicio y del abogado postulante.

Este tema se complementa con el estudio que aparece como anexo dos "El Derecho del Tanto de los Arrendatarios de Casa Habitación y la Intervención Notarial" en esta misma obra.

El artículo 2448-K repite en lo general el contenido del 2450 pero sin derogarlo expresamente lo que evidencia una falta de cuidado y de técnica legislativa. (Ahora ya está expresamente derogado conforme al Decreto publicado el 2l-VII-93.)

XII. NECESIDAD DE TRANSCRIBIR LAS DISPOSICIONES DE ESTE CÓDIGO EN LOS CONTRATOS QUE SE CELEBREN. Por último, el artículo 2448-L establece la obligación de transcribir en todo contrato de arrendamiento para habitación, las disposiciones íntegras de este capítulo. Será para que se recuerde cotidiana y permanentemente la labor insulsa y ligera del legislador.

XIII. EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN (publicado en el *Diario Oficial* del 30 de diciembre de 1948). Como consecuencia del estado de guerra, en que México se vio involucrado con los países del Eje en el año de 1942, fue necesario dictar diversos decretos para afrontar internamente el conflicto. Entre otros, se promulgaron los de suspensión de garantías individuales, suspensión de pagos y éste, que se comentará ahora, de prórroga de contratos de arrendamiento. Al término de la guerra, poco a poco la situación en el país

fue volviendo a la normalidad, pero por presiones de carácter social y político el decreto de prórroga de contratos de arrendamiento fue sustituido por otros con similares disposiciones, siendo el último el publicado en el *Diario Oficial* el 30-XII-48 que prorrogó por ministerio de ley (sin necesidad de declaración judicial) los contratos de arrendamiento de las casas y locales siguientes, siempre y cuando se hubieran celebrado con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve (14): *a*) Los destinados exclusivamente a habitación cuando las rentas en vigor a la fecha del decreto, no fueran mayores de trescientos pesos; *b*) Los ocupados por trabajadores a domicilio; *c*) Los ocupados por talleres, y *d*) Los destinados a comercio o industria. No quedaron comprendidos en la prórroga los destinados a habitación cuando las rentas fueren mayores de trescientos pesos, los locales que el arrendador necesitare ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad previa justificación ante los tribunales, de ese requerimiento, y las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabaretes, centros de vicio, destinados a juegos permitidos y salones de espectáculos públicos.

No obstante que con el transcurso de los años la protección que daba el decreto a los arrendatarios se hizo innecesaria, nadie se atrevió en más de cuarenta años, a plantear la posibilidad de derogarlo. El Decreto originó multitud de abusos, tanto por parte de los arrendadores, como de los arrendatarios. Los arrendadores buscaban la desocupación de la localidad a toda costa, empleando inclusive medios criminales, como mandar personas que violentaran a las mujeres de la casa para obligarlas a terminar en la delegación de policía por causas de riña, o como cortarles el agua o taparles los drenajes. Por su parte los arrendatarios, aun cuando ya no necesitaran la localidad, ocultamente cedían el uso a terceros para aprovecharse de una renta.

El Decreto fue causa de una inmovilidad de las fincas arrendadas, ya que nadie deseaba comprarlas, para adquirir el problema, que parecía no tener solución. Además, nadie se preocupó nunca de hacer reparaciones a las fincas y por ello se deterioraron y muchas se desplomaron sobre los inquilinos, con los consecuentes problemas judiciales y de hecho que ello originó. El Decreto estableció la posibilidad de un pequeño incremento de rentas en los locales destinados a habitación, pero no a los destinados a comercio o industria y empleó el término "cuyas rentas quedan congeladas". No obstante esa expresión, el Decreto indicado no fue de congelación de rentas, porque si se daba por terminado un contrato que se hubiese encontrado regido por el mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, podía establecer convencionalmente con el nuevo arrendatario la renta que estimara pertinente, superior o inferior a la renta anterior; y si el Decreto fuese de congelación de rentas, no importaría ni la persona del arrendatario ni el contrato en especial, sino sólo el hecho de que a determinada localidad no se le podía aumentar el importe de la renta o precio.

El Decreto indicado, no alteraba ninguna de las cláusulas de los contratos regidos por él, y sólo prorrogaba indefinidamente el plazo de duración de los mismos, los que sólo podían darse por terminados por voluntad de las partes o por las causas de resolución que el mismo establece.

Todo ese daño causado por el Decreto, por fin tuvo un remedio. Cuarenta y cuatro años después y a iniciativa del Presidente Carlos Salinas de Gortari, el Congreso, con fecha 21 de diciembre de 1992 aprobó el Decreto por el que se abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, publicado en el *Diario Oficial* el 30 de diciembre de 1948 y estableció como plazos de la abrogación: *a*) treinta días para las casas o locales destinados a comercios o industrias; *b*) dos años para las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres y casas habitación cuya renta mensual fuera de doscientos cincuenta pesos o más; *c*) tres años para las casas o locales destinados a habitación cuya renta fuera de más de cien pero menos de doscientos cincuenta pesos, y *d*) cuatro años para las casas o locales destinados a habitación, cuya renta mensual fuera hasta de cien pesos.

Además, este Decreto derogatorio prevé la posibilidad de prestar ayuda económica a los inquilinos a los que afecta, para que puedan llegar a adquirir su propia vivienda.

CUESTIONARIO

1. ¿Cómo se define el contrato de arrendamiento?
2. ¿Cuáles son las clases de arrendamiento?
3. ¿Cuál es el objeto del contrato de arrendamiento?
4. ¿Cuáles son las distintas reglas sobre la capacidad respecto al contrato de arrendamiento?
5. ¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?
6. Enumere y explique las obligaciones del arrendatario.
7. ¿Cuáles son las causas de terminación del contrato de arrendamiento?
8. ¿En qué consiste la tácita reconducción en el arrendamiento?
9. Explique lo relativo a la prórroga del contrato en estudio.
10. Señale y explique las causas de rescisión de este contrato.
11. ¿En qué consiste el subarrendamiento, y cuáles son las consecuencias de la falta de autorización para subarrendar?

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, t. III. 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. y 2a. partes, México.

Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1962.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 1a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV. vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho Civil II*, ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.
Código de Comercio reformado.
Ley Federal de Reforma Agraria, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 16 de abril de 1971.

QUINTA PARTE

CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

IX. CONTRATO DE DEPÓSITO

X. CONTRATO DE MANDATO

XI. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

XII. CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO

XIII. CONTRATO DE TRANSPORTE

XIV. CONTRATO DE HOSPEDAJE

IX. Contrato de depósito

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir y explicar las características de este contrato, así como identificar sus elementos de validez y los esenciales.
- Asimilar las obligaciones del depositante y del depositario a partir de que aceptan el contrato.
- Señalar las causas de la terminación del contrato de depósito y diferenciarlo de los de depósito civil y mercantil.

INTRODUCCIÓN

A continuación del contrato de arrendamiento, estudiemos el de depósito, al cual podemos definirlo como un contrato en virtud del cual una parte, denominada depositario, se obliga a custodiar una cosa —mueble o inmueble— que otra parte, llamada depositante, le confía, y a restituirla cuando éste se la pida.

Existen diversas clases de depósito. De acuerdo con la legislación que lo regula, el depósito puede ser civil, mercantil, administrativo y bancario. Este último puede ser regular e irregular. Por las cosas depositadas, el depósito recae, como lo advertimos en la definición anterior, sobre bienes muebles e inmuebles.

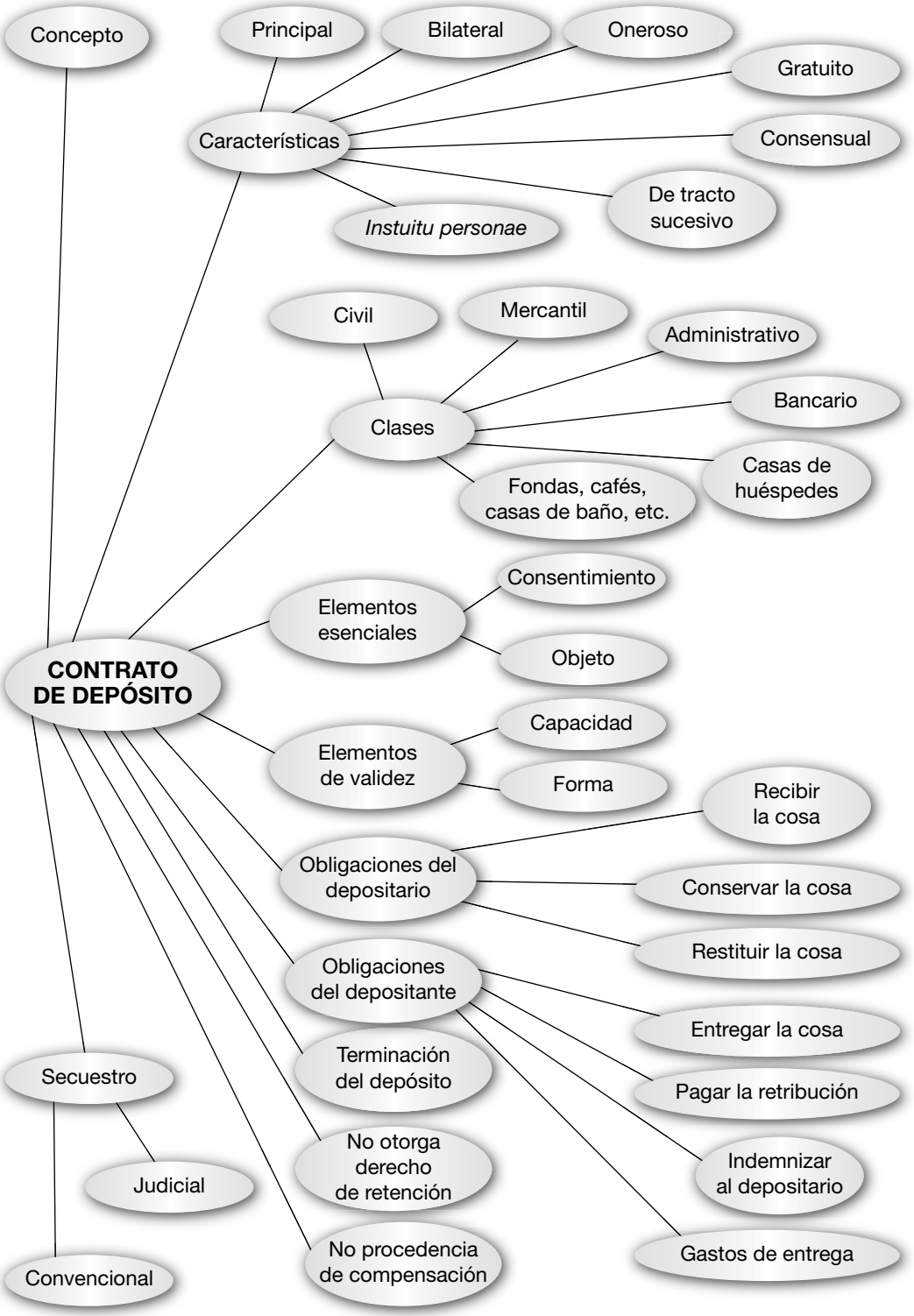
Por otra parte, se regula el depósito en establecimientos donde se reciben huéspedes, así como en fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos, regulados en los artículos 2429 a 2432 del Código Civil para el Estado de Nuevo León (CCNL), y sus concordantes los numerales 2535 a 2538 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

El Código Civil para el Estado de Nuevo León contempla el depósito de títulos, valores, efectos o documentos que devengan intereses (arts. 2412 del CCNL y 2518 del CCDF).

Se regula también el depósito de cosa robada (arts. 2417 del CCNL y 2523 del CCDF).

En el contrato de depósito no se confiere el derecho de retención al depositario (arts. 2427 y 2428 del CCNL y 2533 y 2534 del CCDF). Tampoco opera en

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO IX



este contrato la compensación (art. 2086, frac. VII del CCNL, y su concordante, la frac. VII del art. 2192 del CCDF).

Otra cuestión importante sobre el contrato en estudio es la capacidad del depositario (arts. 2413, 2414 y 2415 del CCNL, y sus concordantes los arts. 2519, 2520 y 2521 del CCDF). Se establecen, además, reglas sobre el depósito de cosa robada, en los artículos 2417 y 2418 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus concordantes, los artículos 2523 y 2524 del Código Civil para el Distrito Federal.

Las disposiciones sobre las obligaciones de las partes y lo referente a las causas de terminación del depósito revisten especial interés.

CONCEPTO

El *depósito* es un contrato mediante el cual una parte, el *depositario*, se obliga a custodiar una cosa, mueble o inmueble que otra parte, el *depositante*, le confía, y a restituirla cuando éste se la pida.

El artículo 2516 del Código Civil da la siguiente definición: "El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquél (*sic*) le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante." En estas líneas se advierte el error siguiente: dice "que aquél le confía" y debe decir "que éste le confía", debido a que al depositante se le menciona en segundo lugar.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Tiene este carácter porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Debido a que en este contrato se establecen derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso por naturaleza

Hay provechos y gravámenes recíprocos. La retribución a que tiene derecho el depositario es aquella que se hubiere convenido, y a falta de convenio, según los usos del lugar en que se constituya el depósito.

Gratuito

Cuando de modo expreso se conviene que no se pagará ninguna retribución al depositario. El artículo 2517 apunta: "Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir una retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato y, en su defecto, a los usos del lugar en que se constituya el depósito."

Consensual en oposición a real

Este tipo de contrato se perfecciona por el solo consentimiento.

Consensual en oposición a formal

No se necesita que el consentimiento se manifieste por algún medio determinado para su validez, sino que se da libertad a las partes para que lo manifiesten por el medio que deseen.

De tracto sucesivo

Esta característica se establece en tanto que sus efectos se prolongan a través del tiempo.

Intuitu personae

El contrato adquiere este carácter porque se toman en consideración las cualidades de la persona (depositario) para su celebración.

CLASES DE DEPÓSITO

Por la legislación que lo regula

Depósito civil

Adquiere este carácter por exclusión. Siempre que no sea ni mercantil ni administrativo, el contrato se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Depósito mercantil

Es *mercantil* aquel contrato que tiene su origen en una operación comercial, el que recae sobre cosas mercantiles, y el que se constituye en los almacenes generales de depósito, así como el que se celebra entre comerciantes.

Depósito administrativo

Tiene este carácter el depósito que se hace ante un órgano administrativo.

Depósito bancario

Es aquel que se realiza en las instituciones de crédito constituidas conforme a la ley de la materia y debidamente autorizadas para ejecutar operaciones de esa naturaleza. Este depósito puede ser *regular* e *irregular*: el primero es cuando el depositario no puede disponer de la cosa depositada y tiene que restituir precisamente la misma, y el segundo cuando la institución de crédito puede disponer del objeto del depósito pagando un interés o compensación. El depósito bancario irregular tiene más semejanza con el contrato de mutuo.

Depósito en establecimientos donde se reciben huéspedes

A esta clase de depósito se refieren los artículos 2535, 2536 y 2537 del Código Civil, y señalan que los dueños del establecimiento donde se reciben huéspedes son responsables por el deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en dicho establecimiento, con su consentimiento o el de sus empleados autorizados, por las personas que allí se alojen, a no ser que prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que previene de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos.

La responsabilidad antes mencionada se limita a la suma de doscientos cincuenta pesos, cuando no se le pueda imputar culpa al hostelero o a su personal (art. 2535 del CCDF).

Cuando los huéspedes introduzcan dinero a los establecimientos, o bien valores u objetos de precio notoriamente elevado, los dueños de dichos establecimientos serán responsables sólo cuando esos valores les sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados (art. 2536 del CCDF).

El posadero no se exime de la responsabilidad que le imponen las disposiciones antes invocadas, por avisos que ponga en su establecimiento para eludirla. Cualquier pacto que celebre con limitación o modificación de esa responsabilidad, será nulo (art. 2537 del CCDF).

Depósito de cosas en fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos

A este tipo de depósito se refiere el artículo 2538 del Código Civil, al preceptuar que respecto de los objetos que introduzcan los parroquianos a las fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos, no son responsables los

dueños de esos establecimientos, a menos que los pongan bajo el cuidado de los empleados de los mismos.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto de este contrato lo constituyen tanto los *bienes muebles* como los *inmuebles*, según se desprende de lo establecido en el artículo 2516, que ya fue transcrito al estudiar el concepto. El Código Civil también hace referencia al caso en que la *cosa objeto del depósito fuere robada* (arts. 2523 y 2524 del CCDF).

El artículo 2523 dice: "Si después de constituido el depósito tiene conocimiento el depositario de que la cosa es robada, y de quién es el verdadero dueño, debe dar aviso a éste o a la autoridad competente, con la reserva debida."

El artículo 2524 preceptúa: "Si dentro de ocho días no se le manda retener o entregar la cosa, puede devolverla al que la depositó, sin que por ello quede sujeto a responsabilidad alguna."

También en el artículo 2530 se hace alusión del *depósito de la cosa propiedad del depositario*, al disponer lo siguiente: "Cuando el depositario descubre o pruebe que es suya la cosa depositada, y el depositante insista en sostener sus derechos, debe ocurrir al juez pidiéndole orden para retenerla o para depositarla judicialmente."

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todos los contratos (ausencia de vicios de la voluntad, licitud en el objeto, motivo, fin o condición, capacidad y forma). Sólo vamos a referirnos a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que tienen mayor importancia; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

Se requiere la capacidad general para celebrar este contrato: ser mayor de edad y estar en el uso de sus facultades mentales. Los artículos 2519, 2520 y 2521 establecen algunas reglas sobre esta cuestión.

En el artículo 2519 se establece que la incapacidad de uno de los contratantes no exime al otro de las obligaciones a que están sujetos el depositante y el depositario.

El incapaz que acepta el depósito puede, si se le demanda por daños y perjuicios, oponer como excepción la nulidad del contrato, mas no podrá eximirse de restituir la cosa depositada si se conserva aún en su poder, o el provecho que hubiere recibido de su enajenación (art. 2520 del CCDF).

Por último, cuando la incapacidad no fuere absoluta, el depositario podrá ser condenado al pago de los daños y al resarcimiento de los perjuicios, si hubiere procedido con dolo o mala fe (art. 2521 del CCDF).

Los consortes no requieren autorización judicial para celebrar el contrato de depósito entre sí. Esta capacidad es posible en razón de haberse derogado el artículo 174 del Código Civil para el Distrito Federal (véase decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 6 de enero de 1994).

Forma

El depósito es consensual en oposición a formal, y cuando se celebra por escrito es como un medio de prueba, lo que en la doctrina se conoce con el nombre de formalidades *ad probationem.*

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del depositario

Recibir la cosa objeto del depósito

Esta obligación se encuentra establecida expresamente en el artículo 2516 del Código Civil, que es el que da la definición de este contrato.

Guardar y conservar la cosa depositada

Ésta es la principal obligación para el depositario, ya que es el objetivo que se busca al celebrar el contrato de depósito. A esta obligación aluden los artículos 2516 y 2522. El depositario responderá de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufran por su malicia o negligencia.

Restituir la cosa depositada

¿Qué debe restituirse? El depositario deberá restituir la misma cosa depositada, según se desprende del artículo 2516 del Código Civil, debido a que sólo la recibe para guardarla y conservarla.

¿A quién debe hacerse la restitución? Si la cosa fue depositada por una sola persona, a ella se le debe hacer la restitución. Si fue depositada por varias personas, se le deberá devolver al depositante a quien se hubiere convenido

en el contrato; pero si no se convino a quién debe entregarse la cosa depositada, el depositario no podrá entregarla sino con previo consentimiento de la mayoría de los depositantes, computado por cantidades y no por personas (art. 2525 del CCDF).

El depositario entregará a cada depositante una parte de la cosa, si al constituirse el depósito se señaló lo que a cada uno correspondía (art. 2526 del CCDF).

¿En qué lugar debe hacerse la restitución? La cosa depositada deberá entregarse en el lugar que se hubiere convenido, y en caso de que no se hubiere convenido ninguno, en el lugar donde se encuentre, corriendo los gastos de la entrega por cuenta del depositante (art. 2527 del CCDF).

¿Cuándo debe hacerse la restitución? Este problema lo trataremos al referirnos a las formas de terminación del contrato.

Casos en que el depositario no está obligado a entregar la cosa depositada. En el artículo 2528 del Código Civil se regulan los casos en que el depositario no está obligado a devolver la cosa depositada, como cuando judicialmente se haya mandado retener o embargar; fuera de estos casos, el depositario siempre está obligado a devolver la cosa depositada.

No otorgamiento del derecho de retención. El depositario no puede retener la cosa objeto del depósito, aun cuando al pedírsela el depositante no haya recibido el importe de los gastos que haya hecho en la conservación de la cosa y de los perjuicios que por ello haya sufrido; pero sí podrá en este caso, si el pago no se le asegura, pedir judicialmente la retención de la cosa depositada (art. 2533, en relación con el 2532 del CCDF).

Tampoco puede retener la cosa como prenda que garantice otro crédito que tenga contra el depositante (art. 2534 del CCDF). La razón de no concederle el derecho de retención radica en el hecho de que el depósito es ante todo un cargo de confianza.

Obligaciones del depositante

Entregar la cosa

La primera obligación que tiene el depositante es la de entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo, lugar y forma convenidos. Es tan obvia dicha obligación, que no necesita ningún comentario especial.

Pagar la retribución, salvo pacto en contrario

Ya se señaló que el depósito es un contrato oneroso por naturaleza, ya que el depositario tiene derecho a una retribución; ésta puede ser la que se hubiere fijado en el contrato, y en su defecto, se pagará de acuerdo a los usos del lugar en que se constituya el depósito. Éste sólo será gratuito cuando expresamente se hubiere convenido (art. 2517 del CCDF).

Cuando no se conviene la retribución se aplican los usos del lugar, señala el artículo mencionado. Éste es un caso en que el legislador permite que se aplique la costumbre, ya que en nuestra legislación civil sólo se aplica la costumbre cuando la ley remite a ella de modo expreso.

En la doctrina se conoce como costumbre fuera de ley. Es necesario advertir que el término *usos del lugar* está empleado como sinónimo de costumbre.

Indemnizar al depositario

El depositante está obligado a indemnizar al depositario por todos los gastos que haya hecho para la conservación de la cosa depositada, así como por los perjuicios que haya sufrido con motivo de la custodia del depósito (art. 2532 del CCDF).

Pagar los gastos de entrega de la cosa depositada

A esta obligación se refiere el artículo 2527 *in fine* y no al caso de la entrega de la cosa por el depositante, sino a los gastos de entrega de la cosa depositada por el depositario. Consideramos que hubiera sido más explícito haber consignado gastos de la devolución de la cosa depositada, para evitar posibles confusiones.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DEPÓSITO

Como causas de terminación de dicho contrato se pueden mencionar las siguientes:

- Vencimiento del término.
- Cumplimiento de la condición resolutoria, cuando se hubiere convenido expresamente esta modalidad.
- Pérdida de la cosa depositada.
- Por confusión; es decir, cuando las calidades de depositante y depositario se reúnen en una misma persona.
- Por denuncia unilateral.

El depositante puede reclamar la devolución de la cosa depositada cuando quiera, no obstante que en el contrato se haya fijado un plazo y éste no hubiere llegado (art. 2522 del CCDF).

Lo anterior constituye una excepción a la regla general contenida en el artículo 1797, que indica: "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes." Se justifica dicha excepción si se considera que el depósito es un contrato que se celebra tomando en cuenta que la confianza que merece el depositario es un cargo de confianza.

También el depositario puede, por justa causa, devolver la cosa antes del plazo convenido (art. 2529 del CCDF).

- Cuando no se hubiere estipulado plazo para la devolución, el depositario puede devolver el depósito al depositante cuando quiera, siempre que le avise con una prudente anticipación, si se necesita preparar algo para la guarda de la cosa, según se establece en el artículo 2531.
- Por último, el contrato de depósito puede terminar por convenio expreso de las partes, por nulidad y por resolución derivada del incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes.

NO PROCEDENCIA DE LA COMPENSACIÓN

En la fracción VII del artículo 2192 se establece que no hay lugar a la compensación si la deuda procede de cosa puesta en depósito. Consideramos que por la misma razón que no se otorga el derecho de retención, se prohíbe que opere la compensación.

SECUESTRO

Concepto

El *secuestro* se define en términos legales como el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quién debe entregarse.

Clases

El secuestro puede ser de dos tipos: convencional o judicial (art. 2540 del CCDF).

Secuestro convencional

El *secuestro convencional* se verifica cuando los litigantes depositan una cosa litigiosa en poder de un tercero, que se obliga a entregarla, concluido el pleito, al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella (art. 2541 del CCDF).

En el secuestro convencional el encargado puede liberarse antes de la terminación del pleito, si consienten en ello todas las partes interesadas, o por una causa que el juez declare legítima.

El secuestro convencional se rige por las disposiciones contenidas en los artículos 2541 y 2542 y por las disposiciones que rigen para el contrato de depósito (art. 2543 del CCDF).

Secuestro judicial

El *secuestro judicial* es aquel que se constituye por decreto del juez. El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional (arts. 2544 y 2545 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE DEPÓSITO

Contrato de depósito, celebrado entre el Sr. X, como depositante, por una parte, y por la otra el Sr. Z como depositario, ambos mayores de edad, casados, mexicanos, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con capacidad legal para contratar y obligarse, y con domicilio, el primero, en la casa marcada con el número 201 (doscientos uno) de la Calle Sexta al sur de esta ciudad, y el segundo, en la casa marcada con el número 305 (trescientos cinco) de la Calle Quinta al norte de esta ciudad, el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: El Sr. Z se obliga con el Sr. X a recibir en depósito un radio cuya descripción se hace a continuación: marca *Zenith*, modelo Satélite, serie número 5567089 (cinco millones quinientos sesenta y siete mil ochenta y nueve). Dicho bien fue adquirido por el Sr. X de la negociación Y el día 20 (veinte) de abril de 1993 (mil novecientos noventa y tres), según consta en la factura núm. 201 (doscientos uno) expedida por la mencionada negociación en la fecha señalada.

Segunda: El Sr. Z, depositario, se obliga a guardar y conservar la cosa objeto del depósito, y a devolverla el día 31 (treinta y uno) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), en la inteligencia de que deberá restituirla antes de esa fecha, si así lo desea el Sr. X, depositante.

Tercera: El depositario, Sr. Z, se obliga a responder de los menoscabos, daños y perjuicios que la cosa depositada sufra por su malicia o negligencia.

Cuarta: El depositante, Sr. X, se obliga a su vez a pagar al depositario Sr. Z, la cantidad de $20.00 (veinte pesos 00/100 Moneda Nacional), por concepto del depósito. Así como a indemnizar al depositario de todos los gastos que haga para la conservación del depósito y de los perjuicios que por él haya sufrido.

Para constancia de lo estipulado, firmamos el presente contrato, en original y copia, en compañía de los testigos Sres. R y S, ambos originarios y vecinos de esta ciudad, mayores de edad, casados, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, el primero comerciante y con domicilio en la casa marcada con el número 101 (ciento uno) de la Calle Séptima al sur de esta

ciudad, y el segundo, empleado y con domicilio en la casa marcada con el número 200 (doscientos) de la Calle Décima al norte de esta ciudad; declarando ambos conocer personalmente a las partes contratantes, así como que éstas son perfectamente capaces para contratar y obligarse.

Depositante	Depositario
_____	_____
Sr. X	Sr. Z
Testigo	Testigo
_____	_____
Sr. R	Sr. S

CUESTIONARIO

1. Enuncie y analice un concepto de contrato de depósito.
2. Señale y explique las características del contrato de depósito.
3. Mencione y explique las diferentes clases de depósito.
4. Enumere y explique los elementos esenciales del contrato de depósito.
5. Escriba y explique los elementos de validez del contrato de depósito.
6. Señale y explique las obligaciones del depositante.
7. Enumere y explique las obligaciones del depositario.
8. ¿Cuál es la razón por la que se niega el derecho de retención al depositario?
9. ¿Por qué no tiene lugar la compensación, si la deuda procede de cosa puesta en depósito?
10. Mencione y explique las causas de terminación en el contrato de depósito.
11. Analice las diferencias entre el depósito civil y el depósito mercantil.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, t. III. 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.
García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.
Garza Ruiz, Rodolfo y Treviño García, Ricardo, *Apuntes sobre contratos*, ITESM, Monterrey, 1962.
Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, Ediciones Modelo, México, 1971.
Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, 1a. parte, Cultura, La Habana.
Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1962.
———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. I., Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año.
Código de Comercio reformado.
Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, promulgada el 27 de agosto de 1932 y en vigor a partir del 15 de septiembre de 1932.
Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, promulgada el 31 de mayo de 1941 y en vigor a partir del 2 de junio de 1941.

X. Contrato de mandato

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Proporcionar las características del contrato de mandato y sus elementos esenciales y de validez.
- Señalar las obligaciones del mandatario y del mandante y las consecuencias de la pluralidad de mandatarios.
- Definir y diferenciar entre los términos poder, representación y mandato, así como la terminación del mismo.

INTRODUCCIÓN

Luego del contrato de depósito y secuestro, pasemos al estudio de una de las instituciones más importantes y útiles del curso, el contrato de mandato, el poder y la representación.

Poder es —según el maestro Ramón Sánchez Medal— la facultad concedida a una persona, llamada *representante*, para obrar a nombre y por cuenta de otra, denominada *representada*. (Sánchez Medal, *De los contratos civiles*, 9a. ed., Porrúa, México, 1988, p. 307, núm. 145.)

El *mandato* es un contrato en virtud del cual una persona, llamada *mandatario*, se obliga a realizar o ejecutar por cuenta del *mandante* los actos jurídicos que éste le encarga (art. 2546 del CCDF).

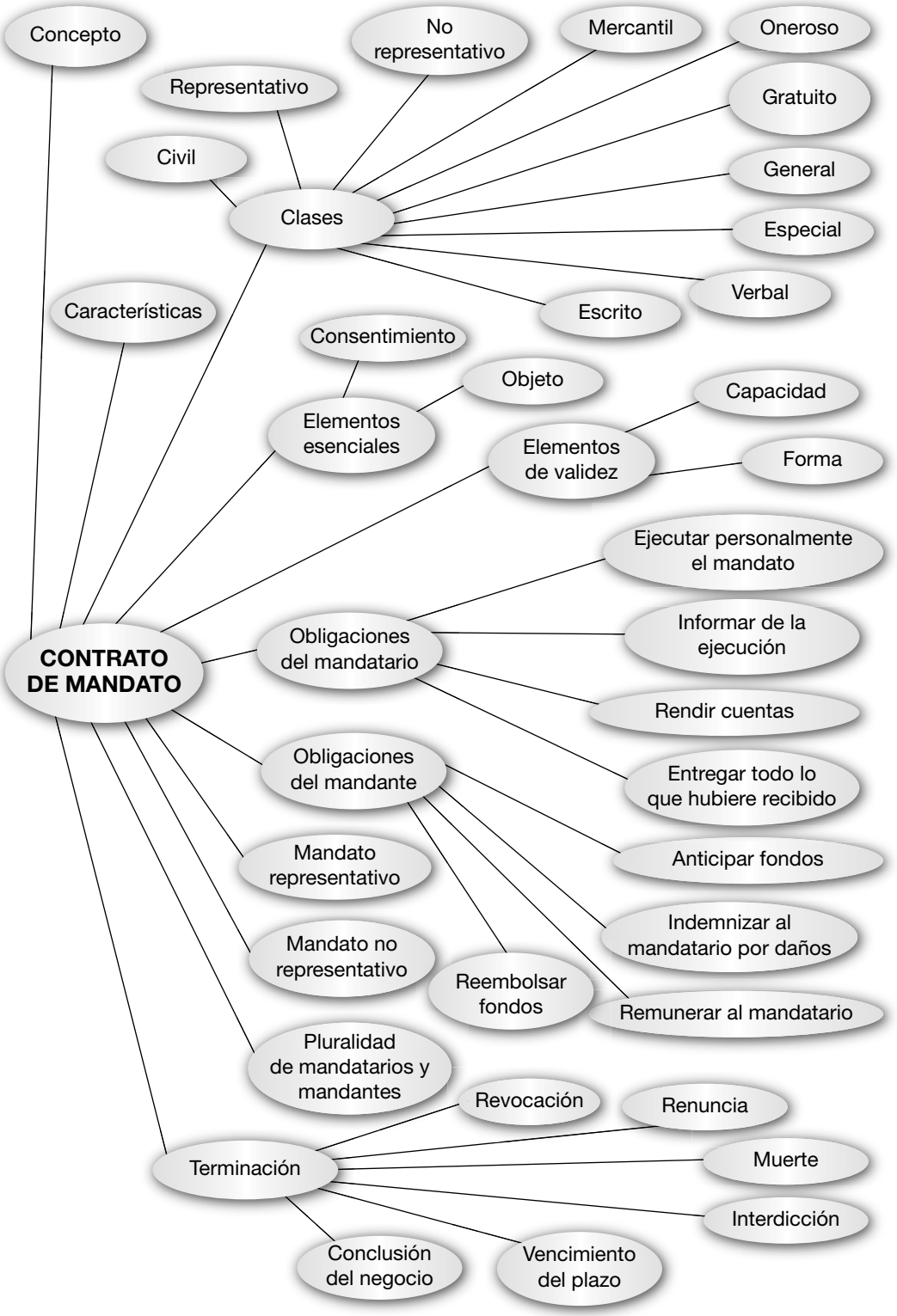
Al respecto Borja Soriano dice:

> Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otro un contrato (o en general un acto jurídico), de manera que sus efectos se produzcan directa e inmediatamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato (o ejecutado el acto): se produce una relación obligatoria directa entre el representado y un tercero. (Manuel Borja Soriano, *Teoría general de las obligaciones, Introducción, La obligación y los hechos jurídicos, Las fuentes de las obligaciones*, t. I, 2a. ed., Porrúa, México, 1953, p. 280.)

Ramón Sánchez Medal expresa:

> La representación es la acción de representar, o sea el acto por virtud del cual una persona dotada de poder, llamada representante, obra a nombre y por cuenta

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO X



de otra, llamada representada o *dominus* del negocio. (Ramón Sánchez Medal, *op. cit.*, p. 308.)

Se manifestó, en un principio, que tanto el mandato como la representación son muy útiles. Permítaseme transcribir unas opiniones al respecto:

> La representación, sea legal o convencional, es de gran utilidad en el derecho, pues en el primer caso representación legal suple la falta de discernimiento de un incapaz, y en el segundo representación convencional facilita las relaciones jurídicas, suprimiendo obstáculos materiales o de otro orden, como alejamiento, inexperiencia, multiplicidad de ocupaciones, etcétera. (Ramón Sánchez Medal, *op. cit.*, p. 306.)

Colín y Capitán, citados por Manuel Borja Soriano en su obra citada, comentan:

> La institución de la representación desempeña un papel considerable en las relaciones jurídicas. Desde luego, hay incapaces que no pueden ejercitar por sí mismos sus derechos, porque les falta el discernimiento necesario. La ley les nombra entonces un representante que obre por su cuenta. El incapaz llega a ser propietario, acreedor, deudor, como si él mismo hubiese contratado. Por otra parte, la representación facilita la formación de las relaciones jurídicas entre personas capaces, permitiéndoles ejecutar actos sin aparecer ellos mismos. Suprime las imposibilidades materiales u otras (alejamiento, inexperiencia, multiplicidad de ocupaciones, etc.), que a menudo pondrían obstáculo a la celebración de una operación. Su utilidad se manifiesta principalmente en la esfera del patrimonio.

Son notorias las ventajas de la representación. A medida que se profundice en el tema se descubrirá en qué consiste la representación, cuál es su utilidad práctica y cuántas clases de representación existen. Se verá que en los artículos 1800, 1801 y 1802 del Código Civil para el Distrito Federal se regula lo referente a la representación, y se descubrirá que el mandato puede ser representativo y no representativo.

El mandato es representativo cuando el mandatario ejecuta los actos en nombre y por cuenta del mandante.

Tiene carácter de no representativo cuando el mandatario ejecuta los actos por cuenta del mandante, pero no a nombre de éste.

Rojina Villegas explica:

> según nuestro Código Civil actual, no es elemento de la definición que los actos se ejecuten en nombre del mandante, o sea, creando relaciones jurídicas directas entre el tercero y el mandante, a través del mandatario. En cambio, el ejecutar actos por cuenta del mandante, significa que la operación jurídica sólo afectará el patrimonio del mandante, pero cualquiera relación de derecho se originará directamente entre el mandatario y el tercero. Posteriormente, como consecuencia del mandato, aquellos efectos que se vincularon con la persona del mandatario, repercutirán en el patrimonio del mandante. Así se distinguen las dos posibilidades en el mandato, o sea, el representativo y el no representativo; pero para la definición del contrato, el Código actual simplemente se refiere al mandato no representativo, sin que ello quiera decir que cuando los actos se ejecuten en nombre y por cuenta del mandante, no exista este contrato. Es decir, no es un elemento esencial o de definición el relativo a que los actos que ejecute

el mandatario se lleven a cabo en representación del mandante. (Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano, Contratos*, t. VI, vol. III, 3a. ed., Antigua Librería Robredo, México, 1966, p. 281.)

Es necesario que se investigue todo lo concerniente al contrato de mandato. Especial interés reviste la distinción entre poder, representación y mandato.

En la vida profesional se tendrá la oportunidad de familiarizarse con estas instituciones; por lo tanto será de mucha utilidad todo lo que se investigue al respecto.

CONCEPTO Y ANÁLISIS

El *mandato* es un contrato en virtud del cual una persona, el *mandatario*, se obliga a realizar o ejecutar, por cuenta del *mandante*, los actos jurídicos que éste le encarga (art. 2546 del CCDF).

Del análisis de la definición anterior se hacen las siguientes deducciones: *a*) es un contrato; *b*) recae de modo exclusivo sobre actos jurídicos, es decir, sólo puede tener por objeto la celebración de actos jurídicos, y *c*) los actos que ha de ejecutar el mandatario son por cuenta del mandante.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Porque este contrato existe y subsiste por sí mismo, no depende de ningún otro contrato.

Accesorio por excepción

Cuando el mandato tiene alguna relación con una obligación anterior y se concede con objeto de dar cumplimiento a ésta. Por ejemplo, si el mandante es deudor del mandatario y confiere poder al mandatario para que le cobre a su deudor, con objeto de que se pague con su producto lo que él le debe.

Bilateral

Puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso por naturaleza

Debido a que otorga provechos y gravámenes recíprocos. Para que el mandato sea gratuito, es necesario que así se pacte de modo expreso.

Gratuito

Cuando así convienen expresamente las partes (art. 2549 del CCDF).

Consensual en oposición a formal

Cuando el negocio para el que se confiere no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (arts. 2550 y 2552, en relación con la segunda parte del 2556 del CCDF).

Formal

Debe constar en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, jueces o autoridades administrativas correspondientes, en los siguientes casos: cuando el mandato es general, cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal al momento de otorgarse, o cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público. También es formal porque debe otorgarse en escrito privado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (arts. 2550, 2551, 2555 y primera parte del 2556 del CCDF).

De tracto sucesivo

Porque los efectos del contrato se producen a través del tiempo.

Intuitu personae

Porque se toman en cuenta las cualidades de la persona (mandatario) para la celebración del contrato.

CLASES DE MANDATO

Mandato representativo

El mandato es representativo cuando el mandatario ejecuta los actos en nombre y por cuenta del mandante (art. 2560 del CCDF).

Mandato no representativo

Tiene este carácter cuando el mandatario ejecuta los actos por cuenta del mandante, pero no a nombre de éste (arts. 2560 y 2561 del CCDF).

Mandato civil

El mandato es civil por exclusión, es decir, cuando no tenga el carácter de mercantil se regirá por el Código Civil.

Mandato mercantil

El mandato tiene el carácter de mercantil cuando se confiere para actos de comercio y toma el nombre de comisión mercantil (arts. 273 y 308 del Código de Comercio).

Mandato oneroso

El mandato es oneroso por naturaleza, debido a que el mandatario tiene derecho a una retribución, la cual se arreglará a los términos del contrato. El problema se presenta cuando no se convino ninguna retribución pero tampoco se pactó que fuera gratuito. ¿Qué retribución se le debe pagar al mandatario? Consideramos que en este caso tendrá aplicación la costumbre: "El uso o la costumbre del país se tendrá en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos" (art. 1856 del CCDF). Si no se fijó ninguna retribución, no es posible decir que el mandato es gratuito, porque el Código Civil determina que para adquirir este carácter es necesario que así se haya convenido de manera expresa.

Mandato gratuito

El mandato será gratuito cuando así se haya convenido de modo expreso (art. 2549 del CCDF).

Mandato general

El mandato es general cuando se confiere para pleitos y cobranzas, para administrar bienes o para ejecutar actos de dominio (arts. 2553 y 2554 del CCDF).

Mandato especial

Cuando se limita al mandato que se da para pleitos y cobranzas, al de administración de bienes y al que se confiere para ejecutar actos de dominio, tiene el carácter de especial, de conformidad con el artículo 2553 y cuarto párrafo del artículo 2554 del Código Civil.

También es mandato especial el que se otorga para un negocio determinado.

Mandato verbal

Como su nombre lo indica, el mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos.

Cuando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para el cual se dio.

El mandato es verbal cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (arts. 2550 y 2552, en relación con la segunda parte del 2556 del CCDF).

Mandato escrito

El mandato deberá otorgarse por escrito en todos los demás casos, es decir, cuando el negocio para el que se confiere excede de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse. En el punto relativo a la forma se verá más adelante (arts. 2550, 2551, 2555 y primera parte del 2556 del CCDF).

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento en este contrato se presenta cuando una parte encomienda la ejecución de actos jurídicos y la otra está conforme con ejecutar dichos actos.

El contrato de mandato tiene una particularidad, es el único contrato en que el silencio produce efectos jurídicos. Dicha situación está prevista en la segunda parte del artículo 2547 del Código Civil, que dice: "El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el solo hecho de que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes." La aceptación en el mandato puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.

Objeto

El objeto de este contrato lo constituyen los actos jurídicos; dichos actos deben de ser posibles, lícitos y que no requieran la intervención personal del interesado (arts. 2546 y 2548 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Respecto a estos elementos, sólo tiene interés mencionar la capacidad de las partes y las formalidades, ya que respecto a los vicios de la voluntad, así como a la licitud en el objeto, motivo, fin o condición, se aplican las reglas generales de todos los actos jurídicos, por lo que serán los primeros (capacidad y forma) los únicos elementos de validez que estudiaremos.

Capacidad

Capacidad del mandante

El mandante no sólo debe tener la capacidad general para contratar, sino además la requerida para realizar los actos jurídicos objeto del contrato de mandato que hubiere encomendado realizar.

Capacidad del mandatario

En un mandato representativo el mandatario deberá tener cuando menos la capacidad general; pero en un mandato no representativo ésta no es suficiente, sino que también requiere la necesaria para celebrar los actos jurídicos que se le encomiendan.

Capacidad de los consortes

Los consortes no requieren autorización judicial para contratar entre ellos, en razón de haberse derogado el artículo 174 del Código Civil para el Distrito Federal. (Véase Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 6 de enero de 1994.)

Forma

El contrato de mandato es consensual cuando el interés del negocio no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse, ya que se puede otorgar de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos. Cuando el mandato haya sido verbal, debe ra-

tificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se confirió (arts. 2550 y 2552, en relación con la segunda parte del 2556 del CCDF).

Es formal —ya que se debe otorgar en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos, ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante juez de primera instancia, jueces menores o de paz, o autoridades administrativas correspondientes— cuando el mandato sea general, cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior a mil veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal al momento de otorgarse, o cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público (arts. 2550, 2551 y 2555 del CCDF).

La última parte del artículo 2554 exige que los notarios inserten dicho precepto en los testimonios de los poderes que otorguen.

También el mandato es un contrato formal puesto que debe otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (primera parte del art. 2556 del CCDF).

En el contrato de mandato, la no observancia de las formalidades trae como consecuencia la nulidad relativa; además de que puede invocarla cualquiera de las partes, también pueden invocarla los terceros con los que se hubiesen contratado, si procedieron de buena fe, puesto que les afecta la inobservancia de la forma.

Acerca del mandato, el artículo 2557 del Código Civil expresa: "La omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiese obrado en negocio propio."

Por su parte, el numeral 2558 establece: "Si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho a hacer valer la falta de forma del mandato."

Por último el precepto 2559 señala: "En el caso del artículo 2557, podrá el mandante exigir del mandatario la devolución de las sumas que le haya entregado, y respecto de las cuales será considerado el último como simple depositario."

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del mandatario

Ejecutar personalmente los actos jurídicos que se le hubieren encomendado, excepto que esté facultado para delegar o sustituir el poder

Es necesario aclarar que no es lo mismo la delegación que la sustitución.

La *delegación* consiste en un nuevo mandato que el mandatario otorga a otra persona, por tanto, existen dos relaciones diferentes: en la delegación, el mandatario funge como mandante y como mandatario respecto del primer mandato. Para que el mandatario pueda delegar su mandato a un tercero, es necesario que tenga facultades expresas (art. 2574 del CCDF).

La *sustitución* consiste en que una persona ocupe el lugar del mandatario, con los mismos derechos y obligaciones que éste. El mandatario sale de la relación jurídica y su lugar lo ocupa el sustituto. Es una verdadera cesión del mandato.

Si en el mandato se designó la persona del sustituto, el mandatario no puede nombrar a otro; pero si no se designó persona, el mandatario podrá nombrar a la que quiera y sólo será responsable cuando la persona elegida fuere de mala fe o se hallare en notoria insolvencia. Los artículos que se refieren a la sustitución son el 2575 y el 2576 del Código Civil.

Ceñirse a los términos del mandato y en ningún caso proceder contra disposiciones expresas del mismo

El mandatario está obligado a ejecutar el mandato de acuerdo con las instrucciones que hubiere recibido, y en lo no previsto y prescrito expresamente por el mandante deberá consultarle, siempre que lo permita la naturaleza del negocio. Cuando no fuere posible la consulta o estuviere el mandatario autorizado para obrar a su arbitrio, hará lo que la prudencia le dicte, cuidando el negocio como propio.

Si un accidente imprevisto hiciere, a juicio del mandatario, perjudicial la ejecución de las instrucciones recibidas, podrá suspender el cumplimiento del mandato, comunicándolo así al mandante por el medio más rápido posible.

Cuando el mandatario hubiere hecho operaciones con violación o con exceso del encargo recibido, además de la indemnización de los daños y perjuicios que cause en favor del mandante, quedará a opción de éste ratificarlas o dejarlas a cargo de aquél.

También es responsable de los daños y perjuicios que cause al tercero con quien contrató, si éste ignoraba que el mandatario traspasaba los límites del mandato (arts. 2565 y 2568 del CCDF). Por otra parte, el artículo 2583 señala: "Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente."

El mandatario está obligado a informar sin demora al mandante de la ejecución del mandato (art. 2566 del CCDF).

Dar oportunamente noticia al mandante de todos los hechos o circunstancias que puedan determinarlo a revocar o modificar el encargo

En el artículo 2566 se encuentra esta obligación para el mandatario, que consideramos lógica para proteger al mandante, pues no es de dudarse que puedan

existir causas supervenientes, que en un momento dado lo hagan revocar el encargo o modificarlo para evitarse perjuicios.

Rendir cuentas

El mandatario está obligado a rendir cuentas al mandante conforme a lo convenido y, no habiendo convenio, cuando éste se lo pida; en todo caso, al finalizar el mandato. Esta obligación es una de las más importantes en este contrato, por lo que se encuentra expresamente regulada en el artículo 2569.

Entregar al mandante todo lo que hubiere recibido con motivo del mandato

Esta obligación es una consecuencia de la terminación del poder. El mandatario no debe dejar de entregar lo que se encuentra en su poder, alegando que lo que recibió no fue debido al mandato, o que el mandante obtuvo provechos por otro motivo. Sobre esta obligación véanse los artículos 2570, 2571 y 2567 del Código Civil.

El mandatario goza del derecho de retención, que consiste en no entregar las cosas que son objeto del mandato mientras el mandante no cumpla con las obligaciones impuestas en los artículos 2577 y 2578.

El derecho de retención, que sólo se concede en determinados contratos, se encuentra establecido en favor del mandatario en el artículo 2579 del Código Civil.

Pagar intereses de las sumas que pertenezcan al mandante

La última de las obligaciones del mandatario es la de pagar intereses de las sumas que pertenezcan al mandante y que haya distraído de su objeto e invertido en provecho propio desde la fecha de inversión, así como los intereses de las cantidades en que resulte alcanzado, desde la fecha en que se constituyó en mora. Esta obligación se encuentra regulada en el artículo 2572 del Código Civil.

Las obligaciones del mandatario están establecidas en los artículos 2562 al 2572.

Obligaciones del mandante

Anticipar al mandatario los fondos necesarios para la ejecución del mandato

El mandante debe anticipar al mandatario, si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato (primera parte del art. 2577 del CCDF).

Reembolsar al mandatario las cantidades que éste hubiese anticipado

Otra de las obligaciones del mandante es la de reembolsar al mandatario las cantidades que hubiere anticipado, no obstante que el negocio no hubiere salido bien, con tal de que esté exento de culpa el mandatario.

Asimismo, el mandante está obligado a pagar los intereses correspondientes de las cantidades anticipadas, a partir de la fecha de su desembolso (segunda y tercera partes del art. 2577 del CCDF).

Indemnizar al mandatario de los daños y perjuicios causados por la ejecución del mandato

El mandante también está obligado a indemnizar al mandatario de los daños y perjuicios causados por la ejecución del mandato, siempre y cuando no haya habido culpa ni imprudencia de éste (art. 2578 del CCDF).

El mandatario podrá retener en prenda las cosas objeto del mandato, hasta que el mandante haga el reembolso e indemnización a que se refieren los artículos 2577 y 2578 (art. 2579 del CCDF).

Remunerar al mandatario, salvo pacto en contrario

El mandante está obligado a remunerar al mandatario, pues el mandato será gratuito sólo cuando así se haya convenido expresamente (art. 2548 interpretado a *contrario sensu*).

Los artículos 2577 al 2580 reglamentan las principales obligaciones del mandante.

RELACIONES ENTRE MANDANTE, MANDATARIO Y TERCEROS

Mandato representativo

En el mandato representativo las relaciones se establecen directamente entre el mandante y los terceros, por lo que el mandatario no tiene ninguna relación respecto a los terceros con los que contrató. Como el mandatario ha obrado en nombre y por cuenta del mandante, éste es el único que queda obligado o facultado para exigir a los terceros (art. 2581, en relación con los arts. 2560 y 2582 del CCDF).

Mandato no representativo

En el mandato no representativo, el mandatario actúa en nombre propio pero por cuenta del mandante, por lo cual las relaciones jurídicas correspondientes se

establecen entre el mandatario y los terceros. Por lo tanto, el mandatario debe cumplir con las obligaciones que hubiere contraído y exigir a los terceros el cumplimiento de las suyas. Se exceptúa el caso en que se trate de cosas propias del mandante (art. 2561 del CCDF).

PLURALIDAD DE MANDATARIOS Y MANDANTES

Pluralidad de mandatarios

Si se hubiere conferido un mandato a diversas personas respecto de un mismo negocio, aunque sea un solo acto, no quedarán solidariamente obligados si no se convino así de modo expreso, según lo indica el artículo 2573 del Código Civil.

Pluralidad de mandantes

Si varias personas hubiesen nombrado a un solo mandatario para algún negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato. Lo que significa que por ley se impone la solidaridad en el caso de pluralidad de mandantes, debido a que la solidaridad no se presume, dice el artículo 1988 del Código Civil, resulta de la ley o de la voluntad de las partes. En el caso que nos ocupa la solidaridad la establece la ley (art. 2580 del CCDF).

TERMINACIÓN DEL MANDATO

Por revocación

El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída.

Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de quedar obligada por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.

El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y de todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario. El mandante que descuide exigir los documentos que acreditan los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.

También la constitución de un nuevo mandatario en un mismo asunto importa la revocación del primero, desde el día en que se notifique a éste el nuevo nombramiento.

La parte que revoque el mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar a la otra por los daños y perjuicios que le cause (art. 2595, frac. I, en relación con los arts. 2596, 2597, 2598 y 2599 del CCDF).

Por renuncia del mandatario

Otra forma de terminación del mandato es por renuncia del mandatario; sin embargo, éste no puede renunciar en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída, cuando se trate de un mandato irrevocable. El mandatario que renuncie tiene obligación de seguir el negocio mientras el mandante no provee a la procuración, si de lo contrario se sigue algún perjuicio.

El mandatario que renuncie al mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar al mandante por los daños y perjuicios que le cause (frac. II del art. 2595, en relación con los arts. 2596 y 2603 del CCDF).

Por muerte del mandante o del mandatario

La muerte del mandante o del mandatario es causa de terminación del contrato de mandato (frac. III del art. 2595 del CCDF).[1]

El artículo 2600 establece que aunque el mandato termine por la muerte del mandante, el mandatario debe continuar en la administración, entre tanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio. También tiene derecho el mandatario, según el artículo 2601 del Código Civil, de pedir al juez que señale un término corto a los herederos, a fin de que se presenten a encargarse de sus negocios.

Asimismo, el numeral 2602 establece que cuando el mandato termina por la muerte del mandatario, sus herederos deben dar aviso al mandante y practicar, mientras éste resuelva, sólo las diligencias que sean indispensables para evitar cualquier perjuicio (frac. III del art. 2595, en relación con los arts. 2600 y 2602 del CCDF).

Por interdicción del mandante o del mandatario

Es lógico que la interdicción del mandante o del mandatario traiga como consecuencia la terminación del contrato de mandato, por lo que la fracción IV del artículo 2595 del Código Civil así lo determina de manera expresa.[2]

---

[1] El artículo concordante del Código Civil para el Estado de Nuevo León (2489), preceptúa: "El mandato termina: [...] III. Por muerte del mandante con excepción del mandato irrevocable; o por muerte del mandatario; IV. Por interdicción del mandante con excepción del mandato irrevocable, o por interdicción del mandatario."

[2] *Idem.*

Por el vencimiento del plazo

Otra manera de terminar el contrato de mandato es por el vencimiento del plazo.

El artículo 2604 del Código Civil determina que lo que el mandatario hiciere, sabiendo que ha cesado el mandato, con un tercero que ignora el término de la procuración, no obliga al mandante. En el caso del artículo 2597, que se refiere al hecho de que se hubiere dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar de la revocación del mandato, so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona. Lo que significa que si expiró el plazo del mandato y se dio un poder para contratar con determinada persona, el mandante debe dar aviso de dicha expiración a esa persona, bajo pena de quedar obligado (frac. V del art. 2595, en relación con los arts. 2604 y 2597 del CCDF).

Por la conclusión del negocio para el cual fue concedido

El mandato termina también por la conclusión del negocio para el que fue concedido, es obvio y lógico que si se concedió un poder para un asunto determinado, al concluir ese asunto termine el mandato (frac. V del art. 2595 del CCDF).

En los casos previstos por los artículos 670, 671 y 672 del Código Civil

Artículo 670. En caso de que el ausente haya dejado o nombrado apoderado general para la administración de sus bienes, no podrá pedirse la declaración de ausencia sino pasados tres años, que se contarán desde la desaparición del ausente, si en este periodo no se tuviere ninguna noticia suya, o desde la fecha en que se hayan tenido las últimas.

Artículo 671. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará aun cuando el poder se haya conferido por más de tres años.

Artículo 672. Pasados dos años, que se contarán del modo establecido en el artículo 670, el Ministerio Público y las personas que designe el artículo siguiente, pueden pedir que el apoderado garantice, en los mismos términos en que debe hacerlo el representante. Si no lo hiciere, se nombrará representante, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 657, 658 y 659.

Las anteriores formas de terminación de contrato de mandato se establecen en los artículos 2595 al 2604 del Código Civil.

EL MANDATO JUDICIAL

Concepto

En un capítulo especial correspondiente al contrato de mandato, artículos 2585 al 2594 del Código Civil, se regula el mandato judicial.

Rafael de Pina señala que: El mandato judicial se confiere para la representación de las partes en el proceso, y que el mandato judicial es el otorgado para la representación del mandante en juicio.

Personas que no pueden ser procuradores en juicio

El artículo 2585 del Código Civil establece que no pueden ser procuradores en juicio:

- Los incapacitados.
- Los jueces, magistrados y demás funcionarios y empleados de la administración de justicia en ejercicio, dentro de los límites de su jurisdicción.
- Los empleados de la Hacienda Pública, en cualquier causa en que puedan intervenir de oficio, dentro de los límites de sus respectivos distritos.

El artículo 2589 del Código Civil indica: "El procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes no puede admitir el del contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie al primero."

Forma

El artículo 2586 señala: "El mandato judicial será otorgado en escritura pública, o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos. Si el juez no conoce al otorgante, exigirá testigos de identificación.

La sustitución del mandato judicial se hará en la misma forma que su otorgamiento."

Casos en que el procurador necesita poder o cláusula especial

El procurador no necesita poder especial, de acuerdo con el artículo 2587, sino en los casos que a continuación se expresan:

a) para desistirse;
b) para transigir;
c) para comprometer en árbitros;
d) para absolver y articular posiciones;
e) para hacer cesión de bienes;
f) para recusar;
g) para recibir pagos;
h) para los demás actos que expresa la ley.

Cuando en los poderes generales se desea conferir alguna o algunas de las facultades recién enumeradas, se observará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 2554 del Código Civil, el cual dice: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna."

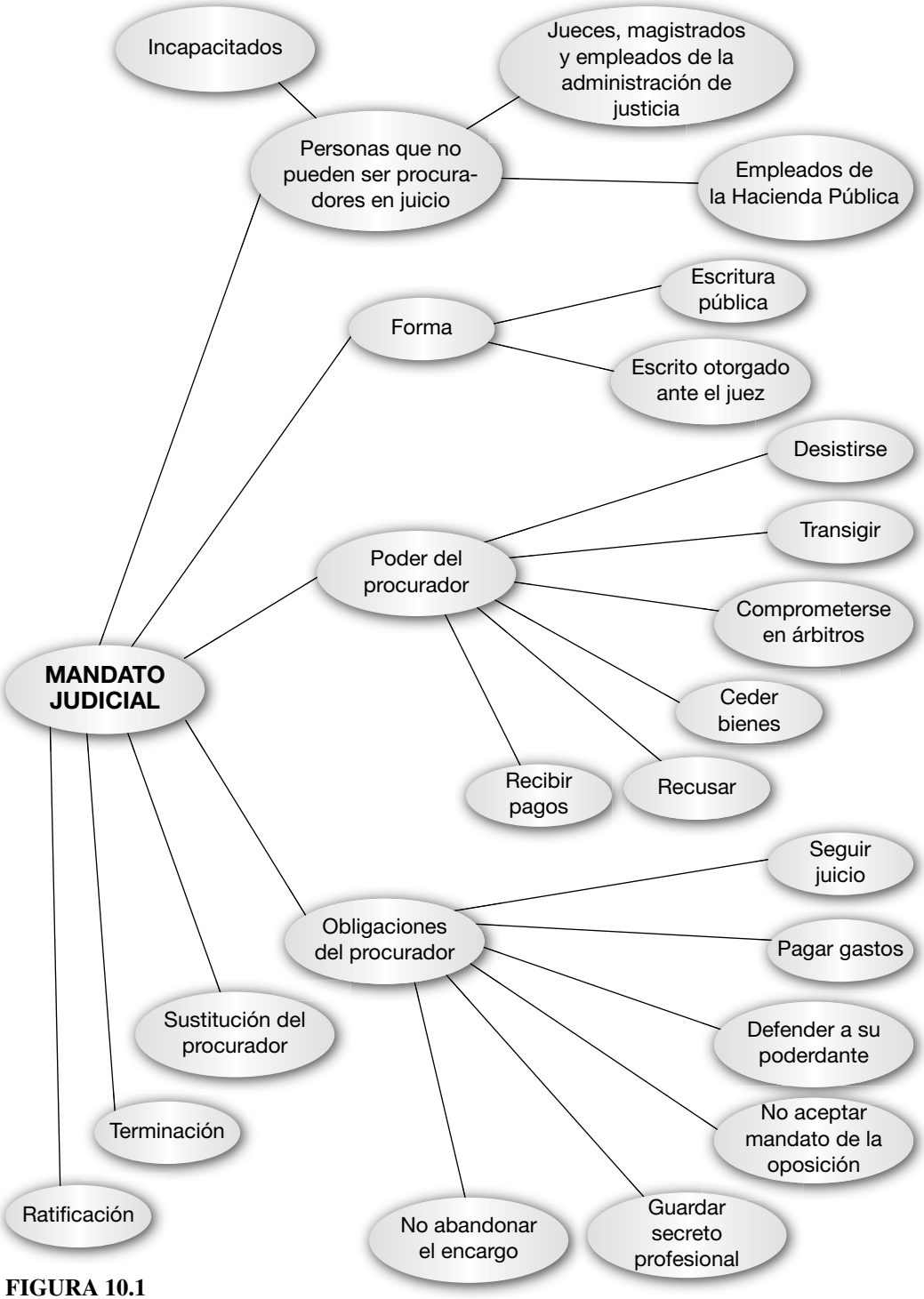


FIGURA 10.1
Generalidades del mandato judicial.

Obligaciones del procurador

Seguir el juicio por todas sus instancias

Esta obligación será vigente mientras no haya cesado en su encargo por alguna de las causas expresadas en el artículo 2595 del Código Civil, que enumera las causas de terminación del contrato de mandato (frac. I del art. 2588, en relación con el 2595 del CCDF).

Pagar los gastos que se causen

A pagar los gastos que se causen a su instancia, quedando a salvo el derecho de que el mandante se los reembolse (frac. II del art. 2588 del CCDF).

Practicar cuanto sea necesario para la defensa de su poderdante

A practicar, bajo la responsabilidad que el código impone al mandatario cuanto sea necesario para la defensa de su poderdante, sujetándose al efecto a las instrucciones que éste le hubiere dado; y si no las tuviere, a lo que exijan la naturaleza e índole del litigio (frac. III del art. 2588 del CCDF).

No aceptar el mandato de la parte contraria

El procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes no puede admitir el del contrario, aunque renuncie al primero (art. 2589 del CCDF).

Guardar el secreto profesional

El procurador o abogado que revele a la parte contraria los secretos de su poderdante o cliente, o le suministre documentos o datos que lo perjudiquen, será responsable de todos los daños y perjuicios, y queda sujeto a lo que para estos casos dispone el Código Penal (art. 2590 del CCDF).

No abandonar el encargo

El procurador que tenga justo impedimento para desempeñar su encargo no podrá abandonarlo sin sustituir el mandato, teniendo facultades para ello, o sin avisar a su mandante, para que nombre a otra persona.

Sustitución del procurador

Como ya se estableció antes, el procurador puede sustituir el mandato si tiene facultades para ello (art. 2591), pero si no está facultado para hacer la sustitución, debe avisar al mandante para que nombre a otra persona, según se desprende del artículo mencionado.

Por su parte, el numeral 2593 apunta: "El procurador que ha sustituido un poder puede revocar la sustitución si tiene facultades para hacerlo, rigiendo también en este caso, respecto del sustituto, lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2592 del Código Civil."

Terminación del mandato judicial

El mandato judicial termina:

- Por las causas expresadas en el artículo 2595 del Código Civil. El mencionado numeral señala las causas de terminación del mandato, las cuales ya fueron estudiadas.
- Por separarse el poderdante de la acción u oposición que haya formulado.
- Por haber transmitido el mandante a otros sus derechos sobre la cosa litigiosa, luego que la transmisión o cesión sea debidamente notificada y se haga constar en autos.
- Por hacer el dueño del negocio alguna gestión en el juicio, manifestando que revocó el mandato.
- Por nombrar el mandante otro procurador para el mismo negocio.

Las causas anteriores de terminación del mandato judicial se encuentran previstas en el artículo 2592 del Código Civil. También se aplican al mandato judicial las causas de terminación previstas en el artículo 2595 del Código Civil.

Ratificación

La parte puede ratificar, antes de la sentencia que cause ejecutoria, lo que el procurador hiciere excediéndose del poder (art. 2594 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE MANDATO

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 24 (veinticuatro) días del mes de octubre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), comparecen los señores X y Z, el primero de 35 (treinta y cinco) años de edad, mexicano, casado, agente aduanal, originario y vecino de

Matamoros, Tam., con domicilio en la casa marcada con el número 1634 (mil seiscientos treinta y cuatro) de la Calle Segunda de la ciudad de Matamoros, Tam., y el segundo de 30 (treinta) años de edad, casado, mexicano, licenciado en administración, originario de la ciudad Miguel Alemán, Tam., y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 2520 (dos mil quinientos veinte) de la Calle Sexta al sur de esta ciudad, manifestando ambos contratantes estar al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta, y tener propalado un contrato de mandato general, no representativo, que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. El Sr. X es legítimo propietario de una casa que se encuentra ubicada en el cruzamiento de las calles Quinta y Octava, esquina sur-oeste de esta ciudad.

II. El Sr. X adquirió el inmueble a que se hace referencia, del Sr. R, el día 15 (quince) de mayo de 1950 (mil novecientos cincuenta), según escritura pública inscrita en el folio 786 (setecientos ochenta y seis), volumen VI (seis), del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, el día 20 (veinte) de mayo de 1950 (mil novecientos cincuenta).

Tomando en consideración lo anterior, las partes antes mencionadas han decidido celebrar un contrato de mandato de carácter general, no representativo, el cual quedará sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: El Sr. X le otorga la administración del inmueble a que se ha hecho mención en la declaración I al Sr. Z, estando este último de acuerdo en aceptar dicha administración.

Segunda: Todos los actos jurídicos celebrados en virtud de este mandato los realizará el mandatario a su nombre.

Tercera: El mandante, Sr. X, faculta al mandatario, Sr. Z, para que el contrato de arrendamiento que celebre sobre la casa dada en administración, fije la cantidad mensual de $250.00 (doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de renta, y por un plazo no mayor de un año.

Cuarta: Del contrato de arrendamiento que celebre el mandatario, en su calidad de tal, deberá entregar una copia al mandante para su conocimiento.

Quinta: De conformidad con el artículo 2469 (dos mil cuatrocientos sesenta y nueve) del Código Civil vigente para el estado de Nuevo León, se faculta al mandatario para hacer la sustitución del mandato cuando así lo desee. En caso de que haga la expresada sustitución, ésta deberá recaer en

el Sr. Q, con domicilio en la casa marcada con el número 20 (veinte) de la Calle Cuarta, al norte de esta ciudad.

Sexta: El mandatario deberá exigir fiador a la persona con la que celebre el arrendamiento. Dicho fiador deberá ser persona solvente y de reconocida honorabilidad; y pactar, en dicho contrato de arrendamiento, que dicho fiador renuncia a los beneficios de orden y excusión.

Séptima: El mandatario recibirá como retribución 20% (veinte por ciento) del valor total de la renta, que deducirá cada mes, y el resto lo enviará al mandante a su domicilio ya citado.

Octava: En lo que no se le hubieren dado instrucciones al mandatario, éste deberá consultar al mandante, siempre que lo permita la naturaleza del negocio. Si no fuere posible la consulta, hará lo que la prudencia le dicte, cuidando el negocio como propio.

Para constancia de lo estipulado se firma el presente contrato en original y copia, ante los testigos Sr. T, de 40 (cuarenta) años de edad, casado, mexicano, ingeniero, originario de N. Rosita, Coah., vecino de esta ciudad, y con domicilio en la calle Segunda núm. 30 (treinta), al norte de esta ciudad, y el Sr. S, de 30 (treinta) años, soltero, mexicano, enfermero, originario y vecino de esta ciudad, y con domicilio en la calle Tercera núm. 35 al sur de esta ciudad, declarando ambos estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes, constándoles que ambos son perfectamente capaces para contratar, y firmándose el original y la copia por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres. Damos fe.

Mandante	Mandatario
Sr. X	Sr. Z
Testigo	Testigo
Sr. S	Sr. T

Nota: Este contrato de mandato no necesita la ratificación de las firmas ante notario público, en virtud de que el interés del negocio para que se confiere no excede de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

FORMATO 1 CARTA PODER

1. CARTA PODER[3]
2. Sr. _____
3. _____
4. Muy señor mío:
5. Por la presente doy a Ud. mi poder, amplio, cumplido y bastante para que a mi nombre y representación _____
6. Al efecto confiero a Ud. expresa facultad, para que en dicho juicio rinda toda clase de pruebas, reconozca firmas y documentos, redarguya de falsas las que se presenten por la contraria; presente testigos, vea protestar a los de la contraria, los pregunte y tache; articule y absuelva posiciones, recuse magistrados, jueces y demás empleados de justicia con causa o bajo la protesta de ley; oiga autos interlocutorios y definitivos, consienta los favorables y pida revocación por contrario imperio; apele, suplique e interponga el recurso de casación de los adversos, pida aclaración de sentencia, ejecuciones, embargos, desembargos, remate de bienes, nombre peritos, recuse a los de la contraria; trance este juicio; reciba valores y otorgue recibos y cartas de pago; someta el presente litigio a la decisión de los jueces árbitros, arbitradores o amigables componedores; sustituya este poder en persona de su confianza, y en fin, para que haga y practique todas las agencias judiciales y extrajudiciales que sean necesarias, ratificando desde hoy todo lo que Ud. haga en el legal desempeño del presente mandato.
7. De Ud. afmo., S. S. _____
8. El otorgante _____
9. Testigo _____
10. Testigo _____

1. Monterrey, N. L., a _____
2. de _____
3. de _____
4. Por la presente carta poder autorizo debidamente a _____
5. para que en mi nombre y representación reciba del ITESM, el pago de mi sueldo que como _____
6. de esta Institución devengué durante _____
7. Otorgo la presente carta ante dos testigos capaces, y sin timbres de acuerdo con lo dispuesto por la nueva Ley Federal del Trabajo (art. 100), firmando al calce el apoderado para los efectos de identificación.
8. PODERDANTE: _____
9. APODERADO: _____
10. TESTIGO: _____
11. TESTIGO: _____

[3] Forma usual de carta poder que proporcionan las librerías y papelerías.

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice un concepto de contrato de mandato.
2. Enumere y explique las características de dicho contrato.
3. Mencione y analice las diferentes clases de mandato.
4. Señale y explique los elementos esenciales del contrato de mandato.
5. Enumere y explique los elementos de validez del contrato referido.
6. Señale y comente las obligaciones del mandatario.
7. Indique y analice las obligaciones del mandante.
8. ¿Cuáles son las consecuencias de la pluralidad de mandatarios?
9. ¿Cuáles son las consecuencias de la pluralidad de mandantes?
10. Mencione y explique las causas de terminación del contrato de mandato.
11. Distinga entre poder, representación y mandato.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III, Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 1a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Representación, poder y mandato*, 7a. ed., Porrúa, México, 1993.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. IX, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., núms. 142 a 153, Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre de 1935.

Código de Comercio en vigor.

XI. Contrato de prestación de servicios profesionales

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir y explicar las características del contrato de prestación de servicios profesionales.
- Formular un modelo de contrato de prestación de servicios profesionales con todos sus elementos, así como identificar los aspectos esenciales y de validez de dicho contrato.
- Señalar las obligaciones del profesionista y del cliente y conocer las reglas para especificar los honorarios de aquél.

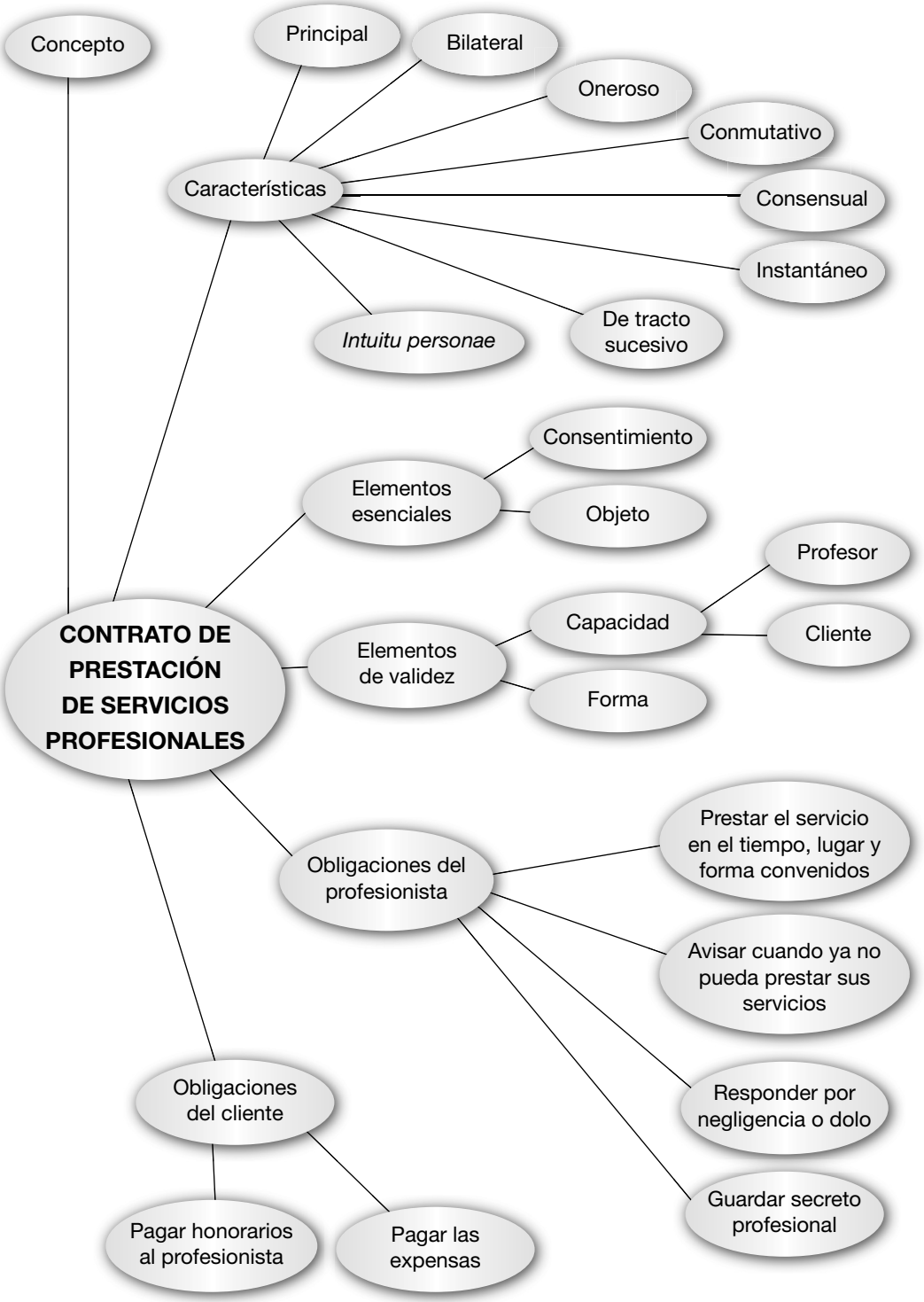
INTRODUCCIÓN

En seguida del contrato de mandato veremos el contrato de prestación de servicios profesionales, el cual se define como el contrato en función del cual una parte, la que se designa con el nombre de profesor o profesionista, se obliga a efectuar un trabajo que requiere, para su realización, preparación técnica, artística y en ocasiones título profesional, a favor de otra persona, llamada cliente, a cambio de una remuneración que recibe el nombre de honorarios, o a título gratuito, si así se convino.

En apariencia este contrato se considera oneroso, debido a que siete de los diez artículos que lo regulan (arts. 2499 a 2508 del CCNL, y sus concordantes, los arts. 2606 a 2615 del CCDF) se refieren a los honorarios. Sin embargo, en el precepto 24 de la Ley de Profesiones se contempla la posibilidad de que el servicio pueda ser prestado a título gratuito.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (art. 5o.) reconoce expresamente la libertad de trabajo y, por ende, la posibilidad de que el individuo ejerza de manera libre cualquier profesión. El texto del citado artículo dice: "A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode." También se establecen limitaciones a

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XI



la libertad de trabajo, al disponer que: "El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad." Asimismo, se establece que "[...] nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial." Además, en el referido artículo se contempla lo siguiente: "La ley determinará en cada estado cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo."

La misma disposición preceptúa: "Nadie puede ser obligado a prestar trabajos personales sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento, salvo el trabajo impuesto como pena por la autoridad judicial, el cual se ajustará a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 123."

En otro párrafo del multicitado artículo se establece que sólo serán gratuitas y obligatorias las funciones electorales y censales.

CONCEPTO

Se define como un contrato en virtud del cual una parte, la que se designa con el nombre de *profesionista* o *profesor*, se obliga a realizar un trabajo que requiere preparación técnica, artística y en ocasiones título profesional para llevarlo a cabo, en favor de otra persona, llamada *cliente*, a cambio de una remuneración que recibe el nombre de *honorarios*.

El Código Civil no proporciona una definición de este contrato, y podemos decir que su reglamentación es bastante parca, debido a que sólo le dedica diez artículos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (art. 5o.) reconoce la libertad del trabajo y, por ende, la posibilidad de que el individuo pueda ejercer libremente cualquier profesión; claro está, mediante la obtención del título correspondiente. El expresado artículo dice: "*A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión*, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícito. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial."

La ley determinará en cada estado cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo. Al comentar el citado artículo constitucional, el jurista Juan B. Clement Beltrán, en su obra *Ley Federal del Trabajo y otras leyes laborales*, expresa:

> Este precepto establece tres principios normativos: el derecho a la libre elección del trabajo, el derecho al producto del trabajo y, en el párrafo final, las limitaciones a la libertad de trabajo, mediante la exigencia de un título para el ejercicio de aquellas profesiones que lo requieran, como garantía de competencia técnica o científica para la sociedad.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso

Otorga provechos y gravámenes recíprocos. En nuestro derecho no existe duda del carácter oneroso de este contrato; basta ver el articulado para darse cuenta de ello, pues siete de diez artículos hacen referencia a la retribución.

Sin embargo, la Ley de Profesiones (Reglamentaria del artículo 5o. de la Carta Magna), en su artículo 24, preceptúa lo siguiente: "Se entiende por servicio profesional, para los efectos de esta ley, la realización habitual, a título *oneroso* o *gratuito*, de todo acto, o la prestación de cualquier servicio propio de cada profesión[...]"; como se puede observar por la transcripción, el criterio de la Ley de Profesiones es opuesto al del Código Civil, debido a que se hace mención de que el servicio puede ser prestado a título oneroso o gratuito.

Conmutativo

Cuando el contrato de prestación de servicios tenga carácter oneroso, debido a que se pague una retribución.

Consensual en oposición a formal

No requiere ninguna formalidad para su validez, el consentimiento puede manifestarse de manera expresa o tácita. De modo expreso cuando se hace por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, y de manera tácita cuando se dan ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento. El contrato de prestación de servicios profesionales es consensual en oposición a formal, por aplicación de lo que dispone el artículo 1832 del Código Civil, que indica que en los contratos civiles cada quien se obliga de la manera y en los términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para su validez se requieran forma-

lidades determinadas, fuera de las designadas por la ley. Como en el capítulo en que se regula el contrato de prestación de servicios profesionales no existe ningún artículo que ordene determinada formalidad para su validez, tiene aplicación lo dispuesto en el precepto mencionado.

Instantáneo

Cuando produce todos sus efectos al celebrarse el contrato.

De tracto sucesivo

Cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo.

Intuitu personae

Porque se toman en cuenta las cualidades de la persona (profesionista) para la celebración del contrato.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

En el caso particular de este contrato se presenta cuando el profesor o profesionista está conforme en prestar su trabajo que requiere preparación técnica, artística o título profesional, y otra persona, denominada cliente, está conforme en pagar una retribución u honorarios.

Objeto

El objeto está integrado por la actividad que el profesor o profesionista se obliga a realizar, y por la retribución u honorarios que el cliente se obliga a pagar. El trabajo debe cumplir con los requisitos de ser posible y lícito (art. 1827 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato. Sólo estudiaremos la capacidad y la forma, por ser de especial interés. Los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

Capacidad para el profesor

El profesor o profesionista, además de la capacidad general para contratar, debe tener una especial, que es la posesión de un título que lo habilite para el desempeño de su profesión, bajo la pena que señala el artículo 250 del Código Penal para el Distrito Federal, y los artículos 62 al 64 de la Ley de Profesiones. Sin tal requisito tampoco tendrá derecho a cobrar honorarios, según lo establece el artículo 2608 del Código Civil.

Capacidad para el cliente

Para el cliente es suficiente ser mayor de edad y estar en el pleno uso de sus facultades, que es la capacidad general. Si el cliente se obliga a transmitir la propiedad de una cosa, debe tener la capacidad especial de disposición. Los menores de edad o incapacitados, por conducto de sus representantes legales.

Forma

El contrato de prestación de servicios profesionales no está sujeto a ninguna formalidad para su validez (art. 1832 del CCDF).

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del profesor o profesionista

Prestar el servicio en el tiempo, lugar y forma convenidos

A esta obligación se refiere el artículo 2606 del Código Civil y es la principal para el profesionista. En el cumplimiento de ella tiene que poner todo su saber y su ciencia al servicio del cliente; pero aunque no obtenga éxito en el negocio o trabajo tiene derecho a los honorarios, salvo convenio en contrario, según lo indica el artículo 2613.

Avisar al cliente cuando no pueda continuar prestando sus servicios

El profesor o profesionista debe avisar oportunamente a la persona que lo ocupe, cuando no pueda continuar prestando sus servicios, y quedará obligado a

satisfacer los daños y perjuicios que cause, cuando no dé el aviso con oportunidad. Respecto a los abogados se observará además lo dispuesto en el artículo 2589 del Código Civil: "El procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes, no puede admitir el del contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie al primero." (Arts. 2614, en relación con el 2589 del CCDF.)

Responder por su negligencia, impericia o dolo

El profesor o profesionista sólo es responsable hacia las personas a quienes sirve, por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las penas que merezca en caso de delito; obligación establecida en el artículo 2615 del Código Civil.

Guardar el secreto profesional

Esta obligación se encuentra prevista en el artículo 36 de la Ley de Profesiones, y consiste en no revelar nada de lo que se le hubiere confiado con motivo del negocio. Esta obligación rige para todas las profesiones, de conformidad con el art. 36 de la Ley de Profesiones, Reglamentaria del art. 5o. de la Constitución Federal; por ejemplo respecto a los abogados (véase art. 2590 del CCDF).

Obligaciones del cliente

Pagar los honorarios al profesionista o profesor

Esta obligación es fundamental para el cliente, razón por la que el legislador le da bastante importancia, en siete de un total de diez artículos que se refieren a esa obligación.

La retribución puede consistir no sólo en una cantidad en numerario, ya que se puede convenir en que el cliente pague, por ejemplo, con bienes raíces o con bienes muebles.

¿Qué retribución debe pagarse? La persona que solicita el servicio deberá pagar la retribución que se hubiere convenido; a falta de convenio, los honorarios se regularán de acuerdo con las costumbres del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados (arts. 2606 y 2607 del CCDF).

¿En qué lugar debe pagarse la retribución? El pago de los honorarios y de las expensas, cuando los haya, se deberá hacer en la residencia del profesor o profesionista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2610 del Código Civil; pero no hay duda que las partes pueden, de común acuerdo, fijar cualquier otro lugar para ello.

¿En qué tiempo debe pagarse la retribución? La retribución se pagará inmediatamente después de que el profesionista preste cada servicio, o al fin de

todos, o cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio que se le confió (art. 2610 del CCDF).

La sanción para quien ofrezca servicios profesionales sin tener título para los que la ley lo exige, además de incurrir en las penas respectivas, perderá todo derecho de cobrar retribución por los servicios prestados, según lo establece el artículo 2608 del Código Civil.[1]

- Pluralidad de clientes. Si varias personas encomendaren un negocio, todas ellas responderán solidariamente de los honorarios del profesor y de los anticipos que hubiere hecho. Éste es un caso de solidaridad legal, la cual no se presume, resulta de la voluntad de las partes o de la ley, según lo establece el artículo 1988 del Código Civil (art. 2611 del CCDF).
- Pluralidad de profesionistas. Cuando un asunto se hubiere encomendado a varios profesores, podrán cobrar los servicios que de manera individual haya prestado cada uno (art. 2612 del CCDF).
- Derecho del profesor a los honorarios, cualquiera que sea el éxito del negocio. El profesor tiene derecho para exigir sus honorarios, cualquiera que sea el éxito del negocio que se le encomiende, salvo pacto en contrario, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2613 del Código Civil.
- Prescripción. La acción para cobrar el importe de los honorarios prescribe a los dos años. Dicha prescripción comienza a correr desde la fecha en que se dejaron de prestar los servicios (frac. I del art. 1161 del CCDF).

Pagar las expensas

Otra de las obligaciones de la persona que solicita el servicio es pagar las *expensas*, entendiendo por las mismas los gastos y las costas. A esta obligación se alude en los siguientes artículos:

> ***Artículo 2609.*** En la prestación de servicios profesionales pueden incluirse las expensas que hayan de hacerse en el negocio en que aquéllos se presten. A falta de convenio sobre su reembolso, los anticipos serán pagados en los términos del artículo siguiente, con el rédito legal, desde el día en que fueron hechos, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios cuando hubiere lugar a ella.
>
> ***Artículo 2610.*** El pago de los honorarios y de las expensas, cuando los haya, se hará en la residencia del que ha prestado los servicios profesionales, inmediatamente que se preste cada servicio o al fin de todos, cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio o trabajo que se le confió.

De acuerdo con el artículo 2395 del Código Civil, el interés legal es el nueve por ciento anual.

[1] Véanse los artículos 65, 68 y 73 de la Ley Reglamentaria del artículo 5o. de la Constitución Federal.

Causas de terminación

El Código Civil para el Distrito Federal establece una causa de terminación del contrato de prestación de servicios profesionales, pero se pueden señalar también las siguientes:

a) Una vez que se preste el servicio convenido.
b) Vencimiento del plazo fijado en el contrato.
c) Convenio expreso.
d) Nulidad.
e) Rescisión.
f) Cuando el profesor avise al cliente que no puede continuar, resarciendo al cliente de los daños y perjuicios si no da el aviso oportunamente (art. 2614 del CCDF).
g) Cumplimiento de la condición resolutoria, cuando expresamente se hubiere sujetado al contrato a dicha modalidad.
h) Muerte o interdicción del profesor.
i) Por imposibilidad física del profesor.
j) Porque el cliente no desee ya los servicios del profesor, en razón de que es un contrato *intuitu personae*.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 9 (nueve) horas del día 2 (dos) de septiembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), comparece por una parte, el Sr. Lic. X, mexicano, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 20 (veinte) de la Calle Primera, al norte de esta ciudad, de 35 (treinta y cinco) años de edad, casado, licenciado en administración de empresas, al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta; y, por la otra, el Sr. Ing. Z, mexicano, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 100 (cien) de la Calle Tercera, al poniente de esta ciudad, de 46 (cuarenta y seis) años de edad, casado, ingeniero, al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta. Ambas partes manifiestan tener concertado un contrato de prestación de servicios profesionales, que formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

Única: Manifiesta el Sr. Lic. X, ser legítimo propietario de un terreno que se encuentra ubicado en la manzana núm. 10 (diez) del fraccionamiento La Paz, que se identifica con el núm. 8 (ocho) de dicha manzana, con las

siguientes medidas y colindancias: Al norte colinda con el lote núm. 9 en una extensión de 35 (treinta y cinco) m.; al oriente colinda con una propiedad del Sr. Ing. M, y tiene una dimensión de 35 (treinta y cinco) m., y al poniente con la Calle Quinta, en una extensión de 25 (veinticinco) metros.

El Sr. Lic. X comprueba haber adquirido dicho terreno mediante compra que hizo a la persona moral Fincas y Terrenos, S.A. de C.V., por escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número 203 (doscientos tres), en el folio 30 (treinta), volumen I (uno), con fecha 20 (veinte) de agosto de 1993 (mil novecientos noventa y tres). Dicha escritura fue otorgada ante el Sr. Lic. T, notario público núm. 50 (cincuenta), en ejercicio en esta plaza, el día 20 (veinte) de agosto de 1993 (mil novecientos noventa y tres).

Con la declaración anterior las referidas partes han acordado celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales, el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: El Sr. Ing. Z se compromete a construir una casa para habitación al Sr. Lic. X, de acuerdo con el plano y diseño entregado por éste, y que se anexa al presente contrato.

Segunda: La casa se construirá precisamente en el lote a que se ha hecho mención en la declaración única de este contrato.

Tercera: El Sr. Ing. Z se compromete a construir dicha casa conforme a los planos y especificación de materiales que se anexan al presente contrato, en el plazo de un año, que comenzará a contar a partir del día de la celebración del mismo (2 de septiembre de 1993).

Cuarta: El Sr. Lic. X se obliga a entregar al Sr. Ing. Z, la suma de $225 000.00 (doscientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), para la compra de materiales y mano de obra, y la cantidad de $25 000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de honorarios.

Quinta: El Ing. Z recibirá dichas sumas en la forma siguiente: $225 000.00 (doscientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) el día 2 (dos) de septiembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), al comenzar la construcción de la casa, y $25 000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) al momento de finalizar los trabajos de la expresada construcción.

Sexta: En caso de incumplimiento por alguna de las partes, la parte culpable pagará a la parte perjudicada la cantidad de $30 000.00 (treinta mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de indemnización. Los tribunales de la ciudad de Monterrey, N.L., serán los competentes para conocer sobre cualquier acción que se derive del presente contrato.

Ambas partes firman el presente contrato en compañía de los testigos señores R y S, mexicanos, mayores de edad, casados, industriales, originarios y vecinos de esta ciudad, el primero con domicilio en la casa marcada

con el número 101 (ciento uno) de la Calle Cuarta, al oriente de esta ciudad, y el segundo en la casa marcada con el número 224 (doscientos veinticuatro) de la Calle Quinta, al poniente, que declaran estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta y conocer personalmente a los contratantes, así como de que éstos son aptos para contratar y obligarse, sin que les conste nada en contrario. Damos fe.

Sr. Lic. X	Sr. Ing. Z
Sr. R Testigo	Sr. S Testigo

APÉNDICE 1

ARTÍCULO 3o. DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 3o. Todo individuo tiene derecho a recibir educación. El Estado —Federación, estados, Distrito Federal y municipios— impartirá educación preescolar, primaria y secundaria. La educación preescolar, primaria y la secundaria conforman la educación básica obligatoria.

La educación que imparte el Estado tenderá a desarrollar armónicamente todas las facultades del ser humano y fomentará en él, a la vez, el amor a la patria y la conciencia de la solidaridad internacional, en la independencia y en la justicia.

I. Garantizada por el artículo 24 la libertad de creencias, dicha educación será laica y, por tanto, se mantendrá por completo ajena a cualquier doctrina religiosa;

II. El criterio que orientará a esa educación se basará en los resultados del progreso científico, luchará contra la ignorancia y sus efectos, las servidumbres, los fanatismos y los prejuicios.

Además:

a) Será democrático, considerando a la democracia no solamente como una estructura jurídica y un régimen político, sino como un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo;

b) Será nacional, en cuanto —sin hostilidades ni exclusivismos— atenderá a la comprensión de nuestros problemas, al aprovechamiento de nuestros recursos, a la defensa de nuestra independencia política, al aseguramiento de nuestra independencia económica y a la continuidad y acrecentamiento de nuestra cultura, y

c) Contribuirá a la mejor convivencia humana, tanto por los elementos que aporte a fin de robustecer en el educando, junto con el aprecio para la dignidad de la persona y la integridad de la familia, la convicción del interés general de la sociedad, cuanto por el cuidado que ponga en sustentar los ideales de fraternidad e igualdad de derechos de todos los hombres, evitando los privilegios de razas, de religión, de grupos, de sexos o de individuos;

III. Para dar pleno cumplimiento a lo dispuesto en el segundo párrafo y en la fracción II, el Ejecutivo Federal determinará los planes y programas de estudio de la educación preescolar, primaria, secundaria y normal para toda la República. Para tales efectos, el Ejecutivo Federal considerará la opinión de los gobiernos de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como de los diversos sectores sociales involucrados en la educación, en los términos que la ley señale;

IV. Toda la educación que el Estado imparta será gratuita;

V. Además de impartir la educación preescolar, primaria y secundaria señaladas en el primer párrafo, el Estado promoverá y atenderá todos los tipos y modalidades educativos —incluyendo la educación inicial y a la educación

superior— necesarios para el desarrollo de la nación, apoyará la investigación científica y tecnológica, y alentará el fortalecimiento y difusión de nuestra cultura;

VI. Los particulares podrán impartir educación en todos sus tipos y modalidades. En los términos que establezca la ley, el Estado otorgará y retirará el reconocimiento de validez oficial a los estudios que se realicen en planteles particulares. En el caso de la educación preescolar, primaria, secundaria y normal, los particulares deberán:

a) Impartir la educación con apego a los mismos fines y criterios que establecen el segundo párrafo y la fracción II, así como cumplir los planes y programas a que se refiere la fracción III, y

b) Obtener previamente, en cada caso, la autorización expresa del poder público, en los términos que establezca la ley;

VII. Las universidades y las demás instituciones de educación superior a las que la ley otorgue autonomía, tendrán la facultad y la responsabilidad de gobernarse a sí mismas; realizarán sus fines de educar, investigar y difundir la cultura de acuerdo con los principios de este artículo, respetando la libertad de cátedra e investigación y de libre examen y discusión de las ideas; determinarán sus planes y programas; fijarán los términos de ingreso, promoción y permanencia de su personal académico; y administrarán su patrimonio. Las relaciones laborales, tanto del personal académico como del administrativo, se normarán por el apartado A del artículo 123 de esta Constitución, en los términos y con las modalidades que establezca la Ley Federal del Trabajo conforme a las características propias de un trabajo especial, de manera que concuerde con la autonomía, la libertad de cátedra e investigación y los fines de las instituciones a que esta fracción se refiere, y

VIII. El Congreso de la Unión, con el fin de unificar y coordinar la educación en toda la República, expedirá las leyes necesarias, destinadas a distribuir la función social educativa entre la Federación, los estados y los municipios, a fijar las aportaciones económicas correspondientes a ese servicio público y a señalar las sanciones aplicables a los funcionarios que no cumplan o no hagan cumplir las disposiciones relativas, lo mismo que a todos aquellos que las infrinjan.

APÉNDICE 2

ARTÍCULO 5o. DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 5o. A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La ley determinará en cada estado, cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo.

Nadie podrá ser obligado a prestar trabajos personales sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento, salvo el trabajo impuesto como pena por la autoridad judicial, el cual se ajustará a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 123.

En cuanto a los servicios públicos, sólo podrán ser obligatorios, en los términos que establezcan las leyes respectivas, el de las armas y los de jurados, así como el desempeño de los cargos concejiles y los de elección popular, directa o indirecta. Las funciones electorales y censales tendrán carácter obligatorio y gratuito, pero serán retribuidas aquellas que se realicen profesionalmente en los términos de esta Constitución y las leyes correspondientes. Los servicios profesionales de índole social serán obligatorios y retribuidos en los términos de la ley y con las excepciones que ésta señale.

El Estado no puede permitir que se lleve a efecto ningún contrato, pacto o convenio que tenga por objeto el menoscabo, la pérdida o el irrevocable sacrificio de la libertad de la persona por cualquier causa.

Tampoco puede admitirse convenio en que la persona pacte su proscripción o destierro, o en que renuncie temporal o permanentemente a ejercer determinada profesión, industria o comercio.

El contrato de trabajo sólo obligará a prestar el servicio convenido por el tiempo que fije la ley, sin poder exceder de un año en perjuicio del trabajador, y no podrá extenderse, en ningún caso, a la renuncia, pérdida o menoscabo de cualquiera de los derechos políticos o civiles.

La falta de cumplimiento de dicho contrato, por lo que respecta al trabajador, sólo obligará a éste a la correspondiente responsabilidad civil, sin que en ningún caso pueda hacerse coacción sobre su persona.

APÉNDICE 3

LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL[2]

MANUEL ÁVILA CAMACHO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, DECRETA:

LEY REGLAMENTARIA DE ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1o. Título profesional es el documento expedido por instituciones del Estado o descentralizadas, y por instituciones particulares que tengan reconocimiento de validez oficial de estudios, a favor de la persona que haya concluido los estudios correspondientes o demostrado tener los conocimientos necesarios de conformidad con esta ley y otras disposiciones aplicables.

Artículo 2o. Las leyes que regulen campos de acción relacionados con alguna rama o especialidad profesional, determinarán cuáles son las actividades profesionales que necesitan título y cédula para su ejercicio.

Segundo. En tanto se expidan las leyes a que se refiere el artículo 2o. reformado, las profesiones que en sus diversas ramas necesitan título para su ejercicio son las siguientes:

Actuario
Arquitecto
Bacteriólogo
Biólogo
Cirujano dentista
Contador
Corredor
Enfermera
Enfermera y partera
Ingeniero

[2] Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 26 de mayo de 1945. Incluye, además, las reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* de 2 de enero y 23 de diciembre de 1974.

Licenciado en derecho
Licenciado en economía
Marino
Médico
Médico veterinario
Metalúrgico
Notario
Piloto aviador
Profesor de educación preescolar
Profesor de educación primaria
Profesor de educación secundaria
Químico
Trabajador social

Artículo 3o. Toda persona a quien legalmente se le haya expedido título profesional o grado académico equivalente, podrá obtener cédula de ejercicio con efectos de patente, previo registro de dicho título o grado.

Artículo 4o. El Ejecutivo Federal, previo dictamen de la Dirección General de Profesiones, que lo emitirá por conducto de la Secretaría de Educación Pública y oyendo el parecer de los colegios de profesionistas y de las comisiones técnicas, que se organicen para cada profesión, expedirá los reglamentos que delimiten los campos de acción de cada profesión, así como el de las ramas correspondientes, y los límites para el ejercicio de las mismas profesiones.

Artículo 5o. Para el ejercicio de una o varias especialidades se requiere autorización de la Dirección General de Profesiones, debiendo comprobarse previamente: 1. Haber obtenido título relativo a una profesión en los términos de esta ley; 2. Comprobar, en forma idónea, haber realizado estudios especiales de perfeccionamiento técnico científico en la ciencia o ramas de la ciencia de que se trate.

Artículo 6o. En caso de conflicto entre los intereses individuales de los profesionistas y de los de la sociedad, la presente ley será interpretada en favor de esta última, si no hubiere precepto expreso para resolver el conflicto. Por lo que se refiere a las profesiones que implican el ejercicio de una función pública se sujetarán a esta ley y a las leyes que regulen su actividad, en lo que se oponga a este ordenamiento.

Artículo 7o. Las disposiciones de esta ley regirán en el Distrito Federal en asuntos de orden común, y en toda la República en asuntos de orden federal.

CAPÍTULO II

Condiciones que deben llenarse para obtener un título profesional

Artículo 8o. Para obtener título profesional es indispensable acreditar que se han cumplido los requisitos académicos previstos por las leyes aplicables.

Artículo 9o. Para que pueda registrarse un título profesional expedido por institución que no forme parte del sistema educativo nacional será necesario que la Secretaría de Educación Pública revalide, en su caso, los estudios correspondientes y que el interesado acredite haber prestado el servicio social.

CAPÍTULO III

Instituciones autorizadas que deben expedir los títulos profesionales

Sección I

Títulos expedidos en el Distrito Federal

Artículo 10. Las instituciones que impartan educación profesional deberán cumplir los requisitos que señalen las leyes y disposiciones reglamentarias que las rijan.

Artículo 11. Sólo las instituciones a que se refiere el artículo anterior están autorizadas para expedir títulos profesionales de acuerdo con sus respectivos ordenamientos.

Sección II

Títulos profesionales expedidos por las autoridades de un estado con sujeción a sus leyes

Artículo 12. Los títulos profesionales expedidos por las autoridades de un estado serán registrados, siempre que su otorgamiento se haya sujetado a sus leyes respectivas, de conformidad con la fracción V del artículo 121 de la Constitución.

Artículo 13. El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública, podrá celebrar convenios de coordinación con los gobiernos de los estados para la unificación del registro profesional, de acuerdo con las siguientes bases:

I. Instituir un solo servicio para el registro de títulos profesionales;

II. Reconocer para el ejercicio profesional en los estados, la cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública y, consecuentemente, reconocer para el ejercicio profesional en el Distrito Federal las cédulas expedidas por los estados;

III. Establecer los requisitos necesarios para el reconocimiento de los títulos profesionales, así como los de forma y contenido que los mismos deberán satisfacer;

IV. Intercambiar la información que se requiera; y

V. Las demás que tiendan al debido cumplimiento del objeto del convenio.

Artículo 14. Por ningún concepto se registrarán títulos ni se revalidarán estudios de aquellos estados que no tengan los planteles profesionales correspondientes.

Sección III

Registro de títulos expedidos en el extranjero

Artículo 15. Ningún extranjero podrá ejercer en el Distrito Federal las profesiones técnico-científicas que son objeto de esta ley.

Los mexicanos naturalizados que hubieren hecho todos los estudios superiores en los planteles que autoriza esta ley, quedarán en igualdad de condiciones, para el ejercicio profesional, a los mexicanos por nacimiento.

Artículo 16. Sólo por excepción podrá la Dirección General de Profesiones, de acuerdo con los colegios respectivos y cumplidos los requisitos que exige esta ley, conceder permiso temporal para ejercer alguna profesión de las clasificadas en el artículo 2o., a los profesionales extranjeros residentes en el Distrito Federal, que comprueben ser víctimas en su país de persecuciones políticas.

Artículo 17. Los títulos expedidos en el extranjero a mexicanos por nacimiento serán registrados por la Secretaría de Educación, siempre que los estudios que comprenda el título profesional sean iguales o similares a los que se impartan en los planteles dependientes del Estado.

En los casos en que resulte imposible establecer la igualdad o similitud de estudios en la forma prevista en los términos del párrafo anterior, se establecerá un sistema de equivalencia de estudios, sometiendo, en su caso, a los interesados, a pruebas o exámenes para la comprobación de sus conocimientos.

Artículo 18. Los extranjeros y los mexicanos por naturalización, que posean títulos de cualquiera de las profesiones que comprende esta ley, sólo podrán:

I. Ser profesores de especialidades que aún no se enseñen o en las que se acusen indiscutible y señalada competencia en concepto de la Dirección General de Profesiones;

II. Ser consultores o instructores destinados al establecimiento, organización o instalación de planteles de enseñanza civil o militar, y laboratorios o institutos de carácter esencialmente científico; y

III. Ser directores técnicos en la explotación de los recursos naturales del país, con las limitaciones que establezcan la Ley Federal del Trabajo y demás relativas.

Artículo 19. El ejercicio de las actividades que limitativamente concede el artículo anterior a los extranjeros y mexicanos por naturalización, será en todo caso de carácter temporal y estará sujeto a las condiciones que imponga el Ejecutivo Federal.

Artículo 20. La Secretaría de Gobernación autorizará la internación de profesionistas extranjeros al territorio nacional, con sujeción a las anteriores normas.

CAPÍTULO IV

De la Dirección General de Profesiones

Artículo 21. Dependiente de la Secretaría de Educación Pública se establecerá una Dirección que se denominará: Dirección General de Profesiones, que se encargará de la vigilancia del ejercicio profesional y será el órgano de conexión entre el Estado y los colegios de profesionistas.

Artículo 22. La Dirección anterior formará comisiones técnicas relativas a cada una de las profesiones, que se encargarán de estudiar y dictaminar sobre los asuntos de su competencia. Cada comisión estará integrada por un representante de la Secretaría de Educación Pública, otro de la Universidad Autónoma

de México o del Instituto Politécnico Nacional en sus ramas profesionales respectivas, y otra del Colegio de Profesionistas. Cuando en ambas instituciones educativas se estudie una misma profesión, cada una de ellas designará un representante.

Artículo 23. Son facultades y obligaciones de la Dirección General de Profesiones:

I. Registrar los títulos de profesionistas a que se refiere esta ley, de conformidad con los artículos 14, 15 y 16 de este ordenamiento;

II. Llevar la hoja de servicio de cada profesionista cuyo título registre, y anotar en el propio expediente las sanciones que se impongan al profesionista en el desempeño de algún cargo o que impliquen la suspensión del ejercicio profesional;

III. Autorizar para el ejercicio de una especialización;

IV. Expedir al interesado la cédula personal correspondiente, con efectos de patente para el ejercicio profesional y para su identidad en todas sus actividades profesionales;

V. Llevar la lista de los profesionistas que declaren no ejercer la profesión;

VI. Publicar en los periódicos de mayor circulación todas las resoluciones de registro y denegatorias de registro de títulos;

VII. Cancelar el registro de los títulos de los profesionistas condenados judicialmente a inhabilitación en el ejercicio, y publicar profusamente dicha cancelación;

VIII. Determinar, de acuerdo con los colegios de profesionistas, la sede y forma como éstos desean cumplir con el servicio social;

IX. Sugerir la distribución de los profesionistas conforme a las necesidades y exigencias de cada localidad;

X. Llevar un archivo con los datos relativos a la enseñanza preparatoria, normal y profesional que se imparta en cada uno de los planteles educativos;

XI. Anotar los datos relativos a las universidades o escuelas profesionales extranjeras;

XII. Publicar, en el mes de enero de cada año, la lista de los profesionistas titulados en los planteles de preparación profesional durante el año anterior;

XIII. Proporcionar a los interesados informes en asuntos de la competencia de la Dirección, y

XIV. Las demás que le fijen las leyes y reglamentos.

CAPÍTULO V

Del ejercicio profesional

Artículo 24. Se entiende por ejercicio profesional, para los efectos de esta ley, la realización habitual a título oneroso o gratuito de todo acto, o la prestación de cualquier servicio propio de cada profesión, aunque sólo se trate de simple consulta o la ostentación del carácter del profesionista por medio de tarjetas, anuncios, placas, insignias o de cualquier otro modo. No se reputará ejercicio profesional cualquier acto realizado en los casos graves con propósito de auxilio inmediato.

Artículo 25. Para ejercer en el Distrito Federal cualquiera de las profesiones técnico-científicas a que se refieren los artículos 2o. y 3o. se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento o naturalización y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles;

II. Poseer título legalmente expedido y debidamente registrado, y

III. Obtener de la Dirección General de Profesiones patente de ejercicio.

Artículo 26. Las autoridades judiciales y las que conozcan de asuntos contencioso-administrativos rechazarán la intervención en calidad de patronos o asesores técnicos del o los interesados, de persona que no tenga título profesional registrado.

El mandato para asunto judicial o contencioso-administrativo determinado, sólo podrá ser otorgado en favor de profesionistas con título debidamente registrado en los términos de esta ley.

Se exceptúan los casos de los gestores en asuntos obreros, agrarios y cooperativos y el caso de amparos en materia penal a que se refieren los artículos 27 y 28 de esta ley.

Artículo 27. La representación jurídica en materia obrera, agraria y cooperativa se regirá por las disposiciones relativas de la Ley Federal del Trabajo, Código Agrario, Ley de Sociedades Cooperativas y, en su defecto, por las disposiciones conexas del derecho común.

Artículo 28. En materia penal, el acusado podrá ser oído en defensa por sí o por medio de persona de su confianza o por ambos, según su voluntad. Cuando la persona o personas de la confianza del acusado, designados como defensores no sean abogados, se le invitará para que designe, además, un defensor con título. En caso de que no hiciere uso de este derecho, se le nombrará el defensor de oficio.

Artículo 29. Las personas que sin tener título profesional legalmente expedido actúen habitualmente como profesionistas, incurrirán en las sanciones que establece esta ley, exceptuándose a los gestores a que se refiere el artículo 26 de esta ley.

Artículo 30. La Dirección General de Profesiones podrá extender autorización a los pasantes de las diversas profesiones para ejercer la práctica respectiva por un término no mayor de tres años.

Para los efectos de lo anterior, se demostrará el carácter de estudiantes, la conducta y la capacidad de los mismos, con los informes de la facultad o escuela correspondiente.

En cada caso darán aviso a la Secretaría de Educación Pública y extenderán al interesado una credencial en que se precise el tiempo en que gozará de tal autorización. Al concluir dicho término quedará automáticamente anulada esta credencial. En casos especiales podrá el interesado obtener permiso del Secretario de Educación Pública para prorrogar la autorización, por el tiempo que fije dicho funcionario.

Artículo 31. Para trabajos no comprendidos en los aranceles, el profesionista deberá celebrar contrato con su cliente a fin de estipular los honorarios y las obligaciones mutuas de las partes.

Artículo 32. Cuando no se hubiere celebrado contrato a pesar de lo dispuesto por el artículo anterior y hubiere conflicto para la fijación y pago de honorarios, se procederá en la forma prescrita por la ley aplicable al caso.

Artículo 33. El profesionista está obligado a poner todos sus conocimientos científicos y recursos técnicos al servicio de su cliente, así como al desempeño del trabajo convenido. En caso de urgencia inaplazable los servicios que se requieran al profesionista, se prestarán en cualquiera hora y en el sitio que sean requeridos, siempre que este último no exceda de veinticinco kilómetros de distancia del domicilio del profesionista.

Artículo 34. Cuando hubiere inconformidad por parte del cliente respecto al servicio realizado, el asunto se resolverá mediante juicio de peritos, ya en el terreno judicial, ya en privado si así lo convinieren las partes. Los peritos deberán tomar en consideración para emitir su dictamen las circunstancias siguientes:

I. Si el profesionista procedió correctamente dentro de los principios científicos y técnica aplicables al caso y generalmente aceptados dentro de la profesión de que se trate;

II. Si el mismo dispuso de los instrumentos, materiales y recursos de otro orden que debieron emplearse, atendidas las circunstancias del caso y el medio en que se preste el servicio;

III. Si en el curso del trabajo se tomaron todas las medidas indicadas para obtener buen éxito;

IV. Si se dedicó el tiempo necesario para desempeñar correctamente el servicio convenido, y

V. Cualquiera otra circunstancia que en el caso especial pudiera haber influido en la deficiencia o fracaso del servicio prestado.

El procedimiento a que se refiere este artículo se mantendrá en secreto y sólo podrá hacerse pública la resolución cuando sea contraria al profesionista.

Artículo 35. Si el laudo arbitral o la resolución judicial en su caso, fueren adversos al profesionista, no tendrá derecho a cobrar honorarios y deberá además, indemnizar al cliente por los daños y perjuicios que sufriere. En caso contrario, el cliente pagará los honorarios correspondientes, los gastos del juicio o procedimiento convencional y los daños que en su prestigio profesional hubiere causado al profesionista. Estos últimos serán valuados en la propia sentencia o laudo arbitral.

Artículo 36. Todo profesionista estará obligado a guardar estrictamente el secreto de los asuntos que se le confíen por sus clientes, salvo los informes que obligatoriamente establezcan las leyes respectivas.

Artículo 37. Los profesionistas que ejerzan su profesión en calidad de asalariados, quedan sujetos por lo que a su contrato se refiere, a los preceptos de la Ley Federal del Trabajo y al Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión, en su caso.

Artículo 38. Los profesionistas podrán prestar sus servicios mediante iguala que fijen libremente con las partes con quienes contraten.

Artículo 39. Los profesionistas que desempeñen cargos públicos podrán pertenecer a las organizaciones profesionales sin perjuicio de las obligaciones

y derechos que les reconozca el Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión, o cualesquiera otras leyes que los comprendan.

Artículo 40. Los profesionistas podrán asociarse, para ejercer, ajustándose a las prescripciones de las leyes relativas; pero la responsabilidad en que incurran será siempre individual.

Las sociedades de fines profesionales que tengan a su servicio a profesionistas sujetos a sueldo, están obligadas a hacerlos participar en las utilidades.

Artículo 41. Las personas que hayan obtenido títulos de alguna de las profesiones a que se refiere el artículo 2o. de esta ley y que sirvan en el Ejército o la Marina Nacional, podrán ejercer civilmente, sin perjuicio de sus obligaciones con éstos y ajustándose a las prescripciones de esta ley.

Artículo 42. El anuncio o la publicidad que un profesionista haga de sus actividades no deberá rebasar los conceptos de ética profesional que establezca el colegio respectivo. En todo caso, el profesionista deberá expresar la institución docente donde hubiere obtenido su título.

Artículo 43. Para los efectos a que se contrae la fracción VII del artículo 23 de esta ley, las autoridades judiciales deberán comunicar oportunamente a la Dirección General de Profesiones las resoluciones que dicten sobre inhabilitación o suspensión en el ejercicio profesional, cuando éstas hubiesen causado ejecutoria.

CAPÍTULO VI

De los colegios de profesionistas

Artículo 44. Todos los profesionales de una misma rama podrán constituir en el Distrito Federal uno o varios colegios, sin que excedan de cinco por cada rama profesional, gobernados por un Consejo compuesto por un presidente, un vicepresidente, dos secretarios propietarios y dos suplentes, un tesorero y un subtesorero, que durarán dos años en el ejercicio de su encargo.

El Consejo será electo por mayoría mediante voto individual escrito y público que cada profesionista emitirá desde el lugar en que se encuentre, por envío postal certificado, con acuse de recibo a la sede del colegio.

Las asociaciones se denominarán: "Colegio de...", indicándose la rama profesional que corresponda. Cada colegio tendrá secciones locales regidas en igual forma que la anterior. Todo profesionista, cumpliendo con los requisitos que exijan los reglamentos respectivos, tendrá derecho para formar parte del colegio de profesionistas.

Cuando sean varios los colegios de profesionistas, éstos designarán, por mayoría, el representante a que se refiere la parte final del artículo 22 de esta ley; y en caso de empate, será la Dirección General de Profesiones la que elija entre las personas designadas quién debe representar al colegio de que se trate.

Artículo 45. Para constituir y obtener el registro del colegio profesional respectivo deberán reunirse los siguientes requisitos:

I. (Derogada por el artículo decimoprimero del decreto que reforma diversas leyes para concordarlas con el decreto que reformó el artículo 43 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en *Diario Oficial de la Federación* de 23 de diciembre de 1974.)

II. Que se reúnan los requisitos de los artículos 2670, 2671 y 2673 del Código Civil vigente;

III. Ajustarse a los términos de las demás disposiciones contenidas en el título decimoprimero del Código Civil en lo relativo a los colegios; y

IV. Para los efectos del registro del colegio deberán exhibirse los siguientes documentos:

a) Testimonio de la escritura pública de protocolización de acta constitutiva y de los estatutos que rijan, así como una copia simple de ambos documentos;

b) Un directorio de sus miembros; y

c) Nómina de socios que integran el consejo directivo.

Artículo 46. Los colegios de profesionistas constituidos de acuerdo con los requisitos anteriores, tendrán el carácter de personas morales con todos los derechos, obligaciones y atribuciones que señala la ley.

Artículo 47. La capacidad de los colegios para poseer, adquirir y administrar bienes raíces se ajustará a lo que previene el artículo 27 de la Constitución General de la República y sus leyes reglamentarias.

Artículo 48. Estos colegios serán ajenos a toda actividad de carácter político o religioso, quedándoles prohibido tratar asuntos de tal naturaleza en sus asambleas.

Artículo 49. Cada colegio se dará sus propios estatutos, sin contravenir las disposiciones de la presente ley.

Artículo 50. Los colegios de profesionistas tendrán los siguientes propósitos:

a) Vigilancia del ejercicio profesional con objeto de que éste se realice dentro del más alto plano legal y moral;

b) Promover la expedición de leyes, reglamentos y sus reformas, relativos al ejercicio profesional;

c) Auxiliar a la Administración Pública con capacidad para promover lo conducente a la moralización de la misma;

d) Denunciar a la Secretaría de Educación Pública o a las autoridades penales las violaciones a la presente ley;

e) Proponer los aranceles profesionales;

f) Servir de árbitro en los conflictos entre profesionales o entre éstos y sus clientes, cuando acuerden someterse los mismos a dicho arbitraje;

g) Fomentar la cultura y las relaciones con los colegios similares del país o extranjeros;

h) Prestar la más amplia colaboración al Poder Público como cuerpos consultores;

i) Representar a sus miembros o asociados ante la Dirección General de Profesiones;

j) Formular los estatutos del Colegio depositando un ejemplar en la propia Dirección;

k) Colaborar en la elaboración de los planes de estudios profesionales;

l) Hacerse representar en los congresos relativos al ejercicio profesional;

m) Formar lista de sus miembros por especialidades, para llevar el turno conforme al cual deberá prestarse el servicio social;

n) Anotar anualmente los trabajos desempeñados por los profesionistas en el servicio social;

o) Formar listas de peritos profesionales, por especialidades, que serán las únicas que sirvan oficialmente;

p) Velar por que los puestos públicos en que se requieran conocimientos propios de determinada profesión estén desempeñados por los técnicos respectivos con título legalmente expedido y debidamente registrado;

q) Expulsar de su seno, por el voto de dos terceras partes de sus miembros, a los que ejecuten actos que desprestigien o deshonren a la profesión. Será requisito en todo caso el oír al interesado y darle plena oportunidad de rendir las pruebas que estime conveniente, en la forma que lo determinen los estatutos o reglamentos del colegio;

r) Establecer y aplicar sanciones contra los profesionales que faltaren al cumplimiento de sus deberes profesionales, siempre que no se trate de actos y omisiones que deban sancionarse por las autoridades; y

s) Gestionar el registro de los títulos de sus componentes.

Artículo 51. Los profesionistas asalariados que pertenezcan a los colegios no están obligados a cubrir las cuotas que fijen éstos, sino hasta que vuelvan al libre ejercicio profesional.

CAPÍTULO VII

Del servicio social de estudiantes y profesionistas

Artículo 52. Todos los estudiantes de las profesiones a que se refiere esta ley, así como los profesionistas no mayores de 60 años, no impedidos por enfermedad grave, ejerzan o no, deberán prestar el servicio social en los términos de esta ley.

Artículo 53. Se entiende por servicio social el trabajo de carácter temporal y mediante retribución que ejecuten y presten los profesionistas y estudiantes en interés de la sociedad y el Estado.

Artículo 54. Los colegios de profesionistas con el consentimiento expreso de cada asociado, expresarán a la Dirección General de Profesiones la forma como prestarán el servicio social.

Artículo 55. Los planes de preparación profesional, según la naturaleza de la profesión y de las necesidades sociales que se trate de satisfacer, exigirán a los estudiantes de las profesiones a que se refiere esta ley, como requisito previo para otorgarles el título, que presten servicio social durante el tiempo no menor de seis meses ni mayor de dos años.

No se computará en el término anterior el tiempo que por enfermedad u otra causa grave, el estudiante permanezca fuera del lugar en que deba prestar el servicio social.

Artículo 56. Los profesionistas prestarán por riguroso turno, a través del colegio respectivo, servicio social consistente en la resolución de consultas, ejecución de trabajos y aportación de datos obtenidos como resultado de sus investigaciones o del ejercicio profesional.

Artículo 57. Los profesionistas están obligados a servir como auxiliares de las instituciones de investigación científica, proporcionando los datos o informes que éstas soliciten.

Artículo 58. Los profesionistas están obligados a rendir, cada tres años, al colegio respectivo, un informe sobre los datos más importantes de su experiencia profesional o de su investigación durante el mismo periodo, con expresión de los resultados obtenidos.

Artículo 59. Cuando el servicio social absorba totalmente las actividades del estudiante o del profesionista, la remuneración respectiva deberá ser suficiente para satisfacer decorosamente sus necesidades.

Artículo 60. En circunstancias de peligro nacional, derivado de conflictos internacionales o calamidades públicas, todos los profesionistas, estén o no en ejercicio, quedarán a disposición del Gobierno Federal para que éste utilice sus servicios cuando así lo dispongan las leyes de emergencia respectiva.

CAPÍTULO VIII

De los delitos e infracciones de los profesionistas y de las sanciones por incumplimiento de esta ley

Artículo 61. Los delitos que cometan los profesionistas en el ejercicio de la profesión serán castigados por las autoridades competentes con arreglo al Código Penal.

Artículo 62. El hecho de que alguna persona se atribuya el carácter de profesionista sin tener título legal o ejerza los actos propios de la profesión, se castigará con la sanción que establece el artículo 250 del Código Penal vigente, a excepción de los gestores señalados en el artículo 26 de esta ley.

Artículo 63. Al que ofrezca públicamente sus servicios como profesionista, sin serlo, se le castigará con la misma sanción que establece el artículo anterior.

Artículo 64. Se sancionará con multa de cincuenta pesos por primera vez y duplicándose en cada caso de reincidencia, al que contravenga lo dispuesto en la parte final del artículo 33 de esta ley.

La Dirección General de Profesiones, previa comprobación de la infracción, impondrá la multa de referencia sin perjuicio de las sanciones penales en que hubiere incurrido.

Artículo 65. A la persona que desarrolle actividad profesional cuyo ejercicio requiera título, sin haber registrado éste, se le aplicará la primera vez una multa de quinientos pesos y en los casos sucesivos se aumentará ésta, sin que pueda ser mayor de cinco mil pesos.

Las sanciones que este artículo señala serán impuestas por la Dirección General de Profesiones, dependiente de la Secretaría de Educación Pública,

previa audiencia al infractor. Para la aplicación de las sanciones se tomarán en cuenta las circunstancias en que la infracción fue cometida, la gravedad de la misma y la condición del infractor.

Artículo 66. La violación del artículo 52 será sancionada con la cancelación de registro del Colegio de Profesionistas que la haya cometido, y con multa hasta de cincuenta pesos que se aplicará a cada uno de los miembros del colegio, asistentes a la junta, en la que se haya contravenido la prohibición contenida en el citado precepto.

Artículo 67. La Dirección General de Profesiones, a solicitud y previa audiencia de parte interesada, en sus respectivos casos cancelará las inscripciones de títulos profesionales, instituciones educativas, colegios de profesionistas o demás actos que deban registrarse, por las causas siguientes:

I. Error o falsedad en los documentos inscritos;

II. Expedición del título sin los requisitos que establece la ley;

III. Resolución de autoridad competente;

IV. Desaparición de la institución educativa facultada para expedir títulos profesionales o grados académicos equivalentes; revocación de la autorización o retiro de reconocimiento oficial de estudios. La cancelación no afectará la validez de los títulos o grados otorgados con anterioridad;

V. Disolución del colegio de profesionistas; y

VI. Las demás que establezcan las leyes o reglamentos.

La cancelación del registro de un título o autorización para ejercer una profesión, producirá efectos de revocación de la cédula o de la autorización.

Artículo 68. La persona que ejerza alguna profesión que requiera para su ejercicio, sin la correspondiente cédula o autorización, no tendrá derecho a cobrar honorarios.

Artículo 69. Se exceptúan de las sanciones previstas en este capítulo a las personas que sin tener título profesional, ejerzan actividades que requieren el mismo, siempre que hayan sido autorizadas por la Dirección General de Profesiones en los casos a que se refiere esta ley.

Artículo 70. Queda prohibido a los profesionistas el empleo del término "colegio", fuera de las agrupaciones expresamente autorizadas por esta ley. La infracción de esta disposición será castigada con multa hasta de mil pesos.

Artículo 71. Los profesionistas serán civilmente responsables de las contravenciones que cometan en el desempeño de trabajos profesionales, los auxiliares o empleados que estén bajo su inmediata dependencia y dirección, siempre que no hubieran dado las instrucciones adecuadas o sus instrucciones hubieren sido la causa del daño.

Artículo 72. No se sancionará a las personas que ejerzan en asuntos propios y en el caso previsto en el artículo 20 constitucional, fracción IX.

Tampoco se aplicará sanción a los dirigentes de los sindicatos cuando ejerciten actividades de índole profesional dentro de los términos prevenidos por la Ley Federal del Trabajo ni a los gestores a que se refiere el artículo 26 de esta ley.

Se exceptúa también de las sanciones que impone este capítulo, a las demás personas exceptuadas por la Ley Federal del Trabajo, de poseer título, no

obstante ejerzan actividades de índole profesional, limitándose esta excepción exclusivamente a la materia de derecho industrial.

Artículo 73. Se concede acción popular para denunciar a quien, sin título o autorización legalmente expedidos, ejerza alguna de las profesiones que requieran título y cédula para su ejercicio.

TRANSITORIOS

Artículo 1o. Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.* (Se publicó el 26 de mayo de 1945.)

Artículo 2o. Esta ley deroga todas las leyes y disposiciones de carácter general que se le opongan. No deroga las disposiciones especiales contenidas en leyes de carácter federal, ni la Ley en favor de los Veteranos de la Revolución como servidores del Estado.

Artículo 3o. Cuando no existiere el número de profesionistas adecuado para las necesidades sociales por tratarse de una profesión nueva, o no estar comprendidas en los planes de estudios, o no existir el número de profesionistas adecuado para la satisfacción de las necesidades sociales, la Dirección General de Profesiones, oyendo el parecer del colegio de profesionistas respectivo, podrá autorizar temporalmente el ejercicio de una profesión a personas no tituladas capaces o a técnicos extranjeros titulados, entretanto se organizan los planteles correspondientes y se estimula la formación de técnicos mexicanos.

Artículo 4o. Todos los planteles de enseñanza profesional están obligados a remitir a la Dirección General de Profesiones, en un término de noventa días, una lista completa de los títulos profesionales que hubieren expedido durante los últimos veinticinco años.

Artículo 5o. Se concede a los planteles de enseñanza preparatoria y profesional existentes en el Distrito y Territorios Federales, un plazo de seis meses para obtener un registro en la Dirección General de Profesiones.

Artículo 6o. Los títulos profesionales que con anterioridad a esta ley hubieren sido legalmente expedidos, surtirán todos sus efectos; pero para que sus poseedores puedan ejercer conforme a la ley, deberán registrarlos en el término de un año en la Dirección General de Profesiones.

Artículo 7o. Cuando los profesionistas con título expedido por autoridad competente no puedan acompañar, al entrar en vigor esta ley, las constancias que exige el registro, por causa de destrucción o desaparición fehaciente comprobada de los archivos donde existieren las mencionadas constancias, deberán registrar el título respectivo mediante las siguientes condiciones:

a) Información testimonial para acreditar que se hicieron los estudios preparatorios y profesionales;

b) Ley o decreto que haya creado o reconocido la universidad, facultad, o escuela donde se hicieron los estudios a que se contrae el inciso anterior, y

c) Si la destrucción o la desaparición de los archivos fue posterior a la clausura de la universidad, facultad o escuela, ley o decreto que haya ordenado dicha clausura.

Artículo 8o. Para los efectos del artículo anterior se presumen legales, salvo prueba en contrario, los títulos profesionales expedidos por las autoridades en donde existan o hayan existido planteles de preparación legalmente establecidos.

Artículo 9o. Se presumen ilegales los títulos profesionales que hubieren sido expedidos por autoridades donde no hubieren existido, en la fecha de su expedición, planteles de preparación profesional.

La única prueba capaz de destruir esta presunción será la que acredite que el interesado hizo los estudios preparatorios y profesionales correspondientes a su carrera, en planteles debidamente autorizados de cualquier lugar de la República.

Artículo 10. Son nulos de pleno derecho los títulos profesionales que hubieren sido expedidos por autoridades en ejercicio de facultades extraordinarias o como consecuencia de una ley privativa.

Artículo 11. Se reconoce la validez de los títulos profesionales expedidos hasta la fecha de esta ley por las autoridades o instituciones mexicanas particulares, cuando dichos títulos carezcan de alguno de los requisitos fijados por esta misma ley, siempre que medie cualquiera de estas circunstancias:

a) Que se haya hecho el registro de títulos ante las autoridades facultadas para ello, o

b) Las personas que durante los diez últimos años hayan ejercido la profesión no teniendo título, o poseyendo uno que no llene los requisitos de esta ley, tendrán un plazo de cinco años a contar de la fecha de su expedición, para regularizar su situación conforme a ella.

Artículo 12. A los mexicanos por nacimiento que actualmente ejercen con título obtenido en el extranjero, se les concede un plazo de tres años para satisfacer las condiciones que exige la presente ley.

Artículo 13. Los extranjeros que hayan ejercido en el país durante los últimos cinco años y hubieren registrado su título ante autoridad competente, podrán ejercer de acuerdo con las prescripciones de esta ley. Los que no hubieren revalidado y registrado su título, si tienen el carácter de inmigrados de acuerdo con la Ley General de Población, podrán registrarse dentro del año siguiente a la publicación de esta ley.

El permiso temporal a que se refiere el artículo 16 de esta ley, subsistirá aun cuando el interesado se naturalice mexicano.

Artículo 14. La Dirección General de Profesiones, de acuerdo con la reglamentación que se hiciere, podrá autorizar para los cargos públicos que exigen la posesión de un título profesional, a personas que no lo posean, siempre que no hubiere profesionistas para desempeñarlos conforme a las disposiciones relativas del servicio social o de manera voluntaria.

Artículo 15. Las personas que actualmente desempeñen alguna actividad profesional en empresas privadas o en cargos públicos, continuarán desempeñándolos. En caso de vacante deberá satisfacerse con un profesionista titulado.

Las empresas particulares deberán enviar a la Dirección General de Profesiones, en el término de un año contado a partir de la fecha de la promulgación de esta ley, una relación de los profesionistas a que se refiere este artículo.

Artículo 16. La Secretaría de Educación Pública procederá a organizar la Dirección General de Profesiones en el término de seis meses, a contar de la fecha de la vigencia de esta ley.

Artículo 17. Los estudios preparatorios y profesionales que se hubieren hecho con anterioridad a esta ley, con estricta sujeción a las leyes de instrucción pública y de preparación profesional, serán válidos, pero para que el interesado pueda obtener el título respectivo, deberá satisfacer los requisitos que establece esta ley.

Artículo 18. Las personas que comprueben haber hecho estudios completos preparatorios y profesionales conforme a las disposiciones vigentes en la época en que se hicieron dichos estudios, y, además acrediten haber practicado constantemente la profesión, tendrán derecho a presentar examen profesional y a que se les expida el título correspondiente, sin necesidad de hacer estudios diversos de los exigidos en aquellas personas dentro de los dos años siguientes a la expedición de esta ley.

Artículo 19. El profesionista, en todo tiempo puede obtener el registro de su título, el trámite y la obtención de su cédula o patente de ejercicio, por sí o por medio del colegio respectivo.

Artículo 20. Para la constitución de los colegios de profesionistas de cada rama, la Dirección General de Profesiones procederá a nombrar una comisión de profesionistas en cada rama que se encargue de hacerlo.

Artículo 21. Los hijos de los refugiados políticos residentes en México, que de acuerdo con el artículo 16 de esta ley comprueben dicha situación y cursen su educación superior en México, al graduarse podrán ejercer, ajustándose a los requisitos de esta ley.

Artículo 22. Todos los plazos que se conceden en los anteriores artículos, se contarán a partir de la fecha en que entre en vigor la ley.

Miguel Moreno Padilla, D.P. *Eugenio Prado*, S.P. *Eliseo Aragón Rebolledo*, D.S. *Dionisio García Leal*, S.S. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido la presente ley en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro. *Manuel Ávila Camacho.* Rúbrica. El Secretario de Estado y del Despacho de Gobernación, *Miguel Alemán.* Rúbrica. El Secretario de Estado y del Despacho de Educación Pública, *Jaime Torres Bodet.* Rúbrica. El Secretario de Estado y del Despacho de Salubridad y Asistencia, *Gustavo Baz.* Rúbrica. El Jefe del Departamento del Distrito Federal, *Javier Rojo Gómez.* Rúbrica. El Oficial Mayor de Relaciones, Encargado del Despacho, *Pablo Campos Ortiz.* Rúbrica.

APÉNDICE 4

REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LOS ARTÍCULOS 4o. Y 5o. CONSTITUCIONALES, RELATIVOS AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES Y EN MATERIA FEDERAL[3]

MANUEL ÁVILA CAMACHO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que en uso de las facultades que me concede la fracción I del artículo 89 constitucional, he tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LOS ARTÍCULOS 4o. Y 5o. CONSTITUCIONALES, RELATIVOS AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES Y EN MATERIA FEDERAL*

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1o. Las disposiciones de la Ley Reglamentaria de los artículos 4o. y 5o. Constitucionales regirán:

I. En el Distrito y en los Territorios Federales en asuntos del fuero común;

II. En toda la República en los asuntos del orden federal siguientes:

a) En ejercicio profesional ante autoridades federales, excepto las materias excluidas por la ley;

b) El ejercicio profesional que se haga en actividades reguladas por una ley federal, excepto cuando el asunto sea de jurisdicción concurrente y conozca de él la autoridad local; o para cumplir requisitos exigidos por una ley federal.

Artículo 2o. Las autoridades federales y las del Distrito Federal antes de expedir cualquier nombramiento o de otorgar una comisión para el desempeño de alguna actividad de las comprendidas en el artículo 2o. de la ley, deberán cerciorarse de que la persona designada posee título debidamente requisitado conforme a este Reglamento.

Artículo 3o. Las mismas condiciones deberán reunirse tratándose de nombramientos de auxiliares de la administración de justicia o de peritos que dictaminen respecto de las materias a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 4o. El cumplimiento de las obligaciones impuestas por la ley y por este Reglamento, no exceptúa a los profesionistas de satisfacer otras obligaciones que les imponga una ley federal.

---

[3] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 1 de octubre de 1945.

* Actualmente están derogados los artículos 6o., 7o., 10, 13, 31, 34, 35, 36, 40, 42 y 44 del presente Reglamento.

Capítulo II

Condiciones que deben llenarse para obtener un título profesional e instituciones autorizadas para expedirlos

Artículo 5o. Para que las escuelas de enseñanza profesional puedan admitir a un alumno como numerario, deberán cerciorarse que cursó los estudios previos que exige el artículo 8o. de la ley, y dejar constancia de ellos en sus archivos. La inscripción de un alumno como numerario en una escuela profesional del sistema educativo nacional hace presumir, salvo prueba en contrario, que cursó los estudios previos aludidos. Esa presunción no obliga a la Dirección General de Profesiones, la cual está facultada para pedir, en todo caso, las pruebas complementarias o directas de la veracidad de esos estudios.

Artículo 6o. La falta de cumplimiento a la obligación impuesta en el artículo que antecede, sujeta a la escuela y a sus funcionarios responsables a las sanciones que establece la Ley Orgánica de la Educación Pública, independientemente de las que les correspondan conforme a la ley penal.

Artículo 7o. Para el registro de títulos expedidos por escuelas particulares de la República Mexicana o por escuelas del extranjero, será requisito previo la declaración de incorporación o de reconocimiento de validez oficial de los estudios en la escuela respectiva, hechas por la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 8o. La declaración de incorporación sólo podrá hacerse a solicitud de la escuela de que se trate. El reconocimiento de validez oficial de estudios puede hacerse a solicitud de la misma escuela o de cualquier profesionista titulado en ella.

Artículo 9o. Todas las escuelas o instituciones que dentro de la República Mexicana estén dedicadas a la educación superior profesional, están obligadas:

a) A inscribirse en la Dirección General de Profesiones;

b) A proporcionar anualmente a dicha Dirección sus planes de estudios, programas y métodos de enseñanza, organización del servicio social, profesorado y condiciones materiales del establecimiento para los fines expresados en el artículo 9o. de la ley;

c) A proporcionar a la misma Dirección las informaciones que ésta les pida, en cualquier momento, ya sea en los aspectos mencionados en el inciso que antecede o con relación a casos concretos;

d) A informar a la Dirección General de Profesiones, dentro de los quince días siguientes, de los exámenes recepcionales de profesionistas que celebren.

Artículo 10. El reconocimiento de validez oficial de los estudios hechos en las escuelas o instituciones dedicadas a la educación superior profesional será tramitado por la Dirección General de Profesiones con arreglo a la Ley Orgánica de la Educación Pública y las demás leyes de educación superior vigentes. Para conceder el reconocimiento serán oídas previamente la Comisión Técnica de la profesión respectiva y la Dirección de Enseñanza Superior de la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 11. Los títulos profesionales deberán tener los siguientes requisitos:

a) El nombre de la escuela o institución que lo expide;

b) La declaración de que el profesionista hizo todos los estudios correspondientes al plan de estudios, de acuerdo con los programas respectivos, de la carrera de que se trate;

c) El lugar y la fecha en que se sustentó el examen profesional, en caso de exigirse este acto, o la fecha en que satisfizo el último requisito necesario;

d) El lugar y la fecha de expedición del título;

e) La firma de la persona o personas autorizadas para suscribirlo conforme al estatuto de la escuela o institución;

f) El retrato de la persona en cuyo favor se expida.

Artículo 12. Solamente las escuelas autorizadas por la ley y por este Reglamento podrán expedir títulos profesionales. Esta restricción no limita, sin embargo, el derecho a impartir enseñanza profesional a otras escuelas o instituciones, pero no estarán facultadas para extender dichos títulos. Esta circunstancia deberá anunciarse expresamente.

Artículo 13. Las escuelas o instituciones de la República Mexicana que establezcan nuevas carreras profesionales darán información de ello a la Dirección General de Profesiones, dentro de los treinta días siguientes, para que ésta, en caso de ser procedente, inicie los trámites conducentes a la inclusión de la profesión respectiva entre las que requieran título para su ejercicio.

CAPÍTULO III

Tramitación ante la Dirección General de Profesiones

Artículo 14. Para obtener el registro de un título profesional el solicitante deberá presentar en la Dirección General de Profesiones una solicitud, por triplicado, en la que, bajo protesta de decir verdad, declarará:

a) Su nombre, lugar de origen, nacionalidad, edad, domicilio particular y lugar en que despacha sus asuntos profesionales;

b) Haber hecho los estudios de educación primaria, secundaria o prevocacional, preparatorios o vocacionales y profesionales;

c) La mención de las escuelas en que hizo cada uno de esos estudios y las fechas correspondientes;

d) Calidad de la escuela en que hizo sus estudios, distinguiendo si es oficial, descentralizada, particular incorporada por la Federación, algún estado o municipio, particular con reconocimiento de validez oficial de la Federación, de un estado o de un municipio, escuela libre o privada sin ningún reconocimiento oficial. Cuando se trate de escuela extranjera se hará la clasificación que corresponda al país respectivo;

e) El servicio social que haya prestado.

Artículo 15. Los interesados acompañarán a su solicitud:

a) El original del título profesional;

b) Cuatro retratos;

c) Actas de nacimiento o certificados de nacionalidad para los mexicanos, carta de naturalización para los mexicanos por naturalización, y tarjeta de inmigración para los extranjeros. Si un mexicano careciere de acta de nacimiento podrá demostrar su calidad por otros medios de prueba bastantes a juicio de la Dirección General de Profesiones;

d) El certificado de sus estudios secundarios, prevocacionales, preparatorios o vocacionales y profesionales y de haber prestado el servicio social;

e) Copia fotostática, por triplicado, de los documentos mencionados en los incisos *a*), *c*) y *d*) de este artículo;

f) Las informaciones que crean convenientes sobre las escuelas en que hayan hecho sus estudios si hubieren desaparecido;

g) En caso de mutilación, destrucción o desaparición de los archivos originales, los interesados deberán presentar certificado de esa circunstancia expedido por la escuela respectiva, visado de conformidad por la dependencia educativa de la Secretaría de Educación Pública de la que dependa. En caso de que la escuela haya desaparecido, esa certificación será extendida por la dependencia correspondiente de la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 16. En caso de imposibilidad de obtener esas certificaciones o cuando se trate de estudios hechos antes de la vigencia de este Reglamento en escuelas que no hayan pertenecido al sistema educativo oficial, se recibirá a los interesados cualquier prueba, cuya calificación será hecha por la Dirección General de Profesiones.

Artículo 17. Cuando la Dirección General de Profesiones careciere de información suficiente de la escuela o institución en que el interesado hubiere hecho sus estudios, éste queda obligado a proporcionar las pruebas conducentes y a comprobar la eficacia de los mismos.

Artículo 18. La solicitud será turnada a un perito dictaminador de la Dirección General de Profesiones que revisará la documentación y una vez que obtenga la integración del expediente, opinará sobre la procedencia o improcedencia del registro. Este dictamen se turnará al Director de Profesiones para que ordene lo procedente. El mismo procedimiento se seguirá respecto de las solicitudes de inscripción de escuelas o colegios de profesionistas.

Artículo 19. La Dirección General de Profesiones está obligada a poner en conocimiento de las autoridades competentes las irregularidades que encuentre en la documentación que se le exhiba.

Artículo 20. Las autoridades y particulares están obligados a facilitar a la Dirección General de Profesiones todos los datos y documentos que se les soliciten en relación con las funciones que se les encomienden por la ley y por este Reglamento; y para hacer cumplir sus determinaciones, podrá aplicar los medios de apremio que establece el Código Federal de Procedimientos Civiles.

Artículo 21. Los tribunales del ramo penal, bajo su más estricta responsabilidad, comunicarán a la Dirección General de Profesiones los autos de formal prisión y sentencia que pronuncien afectando, en cualquier forma, a profesionistas, escuelas o colegios de profesionistas.

CAPÍTULO IV

Del registro

Artículo 22. Deberán inscribirse en la Dirección General de Profesiones:

I. Las escuelas que imparten enseñanza preparatoria y profesional;

II. Los colegios de profesionistas;

III. Los títulos de profesionistas;

IV. Las resoluciones judiciales y arbitrales y demás actos y documentos que en cualquier forma afecten a escuelas, colegios o profesionistas; y

V. Todos los actos que deban anotarse por disposición de autoridad competente o de la ley.

Artículo 23. Los actos y documentos que en los términos de la ley y de este Reglamento deban inscribirse y no se registren, no podrán producir perjuicio a tercero.

Artículo 24. Las inscripciones no prejuzgan ni convalidan actos o documentos que, conforme a la ley, resulten nulos.

Artículo 25. El archivo del registro será público y el director de Profesiones está obligado a expedir certificaciones de las constancias del mismo, cuando así se le solicite por escrito.

Artículo 26. El registro surtirá todos sus efectos desde el día y la hora en que se hubiere presentado la solicitud respectiva en la Dirección General de Profesiones.

Artículo 27. La inscripción podrá solicitarse por todo aquel que tenga interés legítimo en asegurar el derecho cuyo registro se pida.

Artículo 28. La inscripción de una escuela no implica el reconocimiento de validez de los estudios que en ella se hagan.

Artículo 29. Las inscripciones se harán en libros y tarjetas en los que deberán anotarse todas las circunstancias relacionadas con el acto inscrito.

Artículo 30. Se llevará además un índice, también en libros y tarjetas, por escuelas, colegios de profesionistas y profesionistas.

Artículo 31. Hecha la inscripción se devolverán al interesado los documentos que acompañó en la nota de haber quedado hecho el registro y con expresión del número y de la fecha. La inscripción constituirá, respecto de profesionistas, la patente para el ejercicio de sus actividades y, tratándose de colegios de profesionistas, será la constancia de la autorización respectiva.

Artículo 32. Con los datos de que habla el artículo anterior, se entregará al profesionista la cédula profesional correspondiente, con efectos de patente para el ejercicio profesional y para su identidad en todas sus actividades profesionales. En esta cédula aparecerán el retrato y la firma del profesionista.

Artículo 33. El registro se compondrá de cuatro secciones en las que se inscribirá:

I. En la Sección Primera todo lo relativo a escuelas que impartan enseñanza preparatoria o profesional;

II. En la Sección Segunda, todo lo relativo a colegios de profesionistas;

III. En la Sección Tercera, todo lo relativo a títulos de profesionistas;

IV. En la Sección Cuarta, las autorizaciones especiales que se otorguen en los términos de la ley.

Artículo 34. Las inscripciones no se extinguen sino por su cancelación y ésta no podrá efectuarse sin que medie resolución de autoridad competente.

Artículo 35. Procede la cancelación de una inscripción:

I. Por desaparición de la escuela o colegio de profesionistas de que se trate;

II. Por muerte del profesionista;

III. Por declaración de nulidad de los actos que consten en los documentos acompañados o de la inscripción, hecha por autoridad competente;

IV. Por error o falsedad de los documentos inscritos;

V. Por violación al artículo 52 de la ley;

VI. Cuando se compruebe, previo juicio, que el título no fue expedido con los requisitos que establece la ley;

VII. Por resolución de autoridad competente.

Artículo 36. Cuando exista motivo fundado para solicitar la cancelación de una inscripción, el director de Profesiones demandará, ante los Tribunales del Distrito o de los Territorios Federales, dicha cancelación. Este juicio se seguirá en la vía sumaria.

Artículo 37. Procede la rectificación de las inscripciones por causa de error material o de concepto, sólo cuando exista discrepancia entre los documentos inscritos y su registro.

Artículo 38. Para los efectos de este Reglamento se entiende por error material la inscripción de unas palabras por otras, la omisión de alguna circunstancia o la equivocación en los nombres o cantidades, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de sus conceptos.

Artículo 39. Se entenderá que hay error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del documento de que se trate, se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del contenido del mismo.

Artículo 40. Los errores materiales y los de concepto podrán corregirse dando aviso al interesado y, en su caso, al colegio correspondiente. Si hubiere inconformidad, la inscripción no podrá modificarse sino a virtud de sentencia pronunciada por la autoridad judicial.

Artículo 41. Las inscripciones equivocadas no podrán corregirse por medio de entrerrenglonaduras, raspaduras, enmiendas o cualquier otro medio que no sea una nueva inscripción en la que, con toda claridad, se rectifique la anterior aclarando el error cometido.

Artículo 42. Hecho el registro de un colegio de profesionistas, no podrá ser cancelado administrativamente sino a solicitud o con la conformidad del mismo. Para cualquier otro caso se requiere resolución judicial dictada en juicio que se siga en contra del colegio de cuya cancelación se trate y del director general de Profesiones, a no ser que sea éste quien demande autorización para cancelar, pues en ese caso el juicio sólo se seguirá en contra del colegio.

Artículo 43. Son interesados en la cancelación de un registro de colegio de profesionistas, los demás colegios de la misma profesión, las asociaciones que

no hayan logrado su registro para constituirse en colegio de profesionistas por estar completo el número fijado por la ley, el ministerio público y la Dirección General de Profesiones.

Artículo 44. En caso de juicio sobre cancelación de registro de un colegio de profesionistas, podrán suspenderse, provisionalmente, los efectos de ese registro, por providencia judicial, cuando el fundamento de la demanda sea la violación del artículo 48 de la ley, o cuando la Dirección General de Profesiones hubiere comprobado que carece del número de socios requerido.

CAPÍTULO V

Del ejercicio profesional

Artículo 45. Salvo los casos en que la ley indique expresamente lo contrario, los aranceles regirán únicamente para el caso en que no haya habido convenio entre el profesionista y su cliente, que regule los honorarios.

Artículo 46. Cuando no hubiere contrato celebrado y se trate de trabajos no comprendidos en los aranceles, la prestación del servicio se regirá por la ley particular aplicable al caso y, en su defecto, por la primera parte del artículo 2607 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal.

Artículo 47. Cuando en caso de urgencia inaplazable se requieran los servicios de un profesionista en un lugar distinto de aquel en que ejerce su profesión, deberá valerse de los medios usuales de transporte, con cargo al cliente, y si eso no fuere posible, por la urgencia especial del caso o lo extraordinario de éste, el cliente está obligado a proporcionarle los medios para su traslado al lugar necesario, así como los medios de seguridad adecuados.

Artículo 48. Para los efectos del artículo 34 de la ley, se entenderá por procedimiento secreto aquel en el cual intervengan únicamente las partes y sus representantes y los auxiliares; sin que el juicio respectivo pueda mostrarse a ninguna otra persona. Tampoco deberán expedirse copias certificadas de las constancias del mismo sino a las partes, en casos excepcionales a juicio y bajo la responsabilidad del juzgador.

Artículo 49. Cuando se controvirtiere entre el cliente y el profesionista sobre el servicio prestado por éste, y el laudo arbitral o la resolución judicial que se pronuncie en su caso, fueren contrarios parcialmente al profesionista, las mismas resoluciones fijarán las bases de los honorarios que aquél deba percibir y las de los daños y perjuicios que resulten a su cargo.

Artículo 50. No quedan sujetas a la ley las prácticas que hagan los estudiantes como parte en sus cursos escolares y bajo la dirección y vigilancia de sus maestros.

Artículo 51. Se entiende por "pasante" al estudiante que ha concluido el primer año de la carrera en las de dos años; el segundo en las de tres y cuatro años; y el tercero en las de mayor duración.

Artículo 52. La práctica profesional de los pasantes se autorizará por la Dirección General de Profesiones cuando se satisfagan los requisitos siguientes:

a) Ser alumno actual de un plantel profesional;

b) Haber concluido el primer año de la carrera en las de dos años; el segundo en las de tres y cuatro años y el tercero en las de mayor duración;

c) Ser de buena conducta;

d) No tener más de un año de concluidos los estudios;

e) Poseer la competencia necesaria, siendo presunción contraria a ella el tener un promedio inferior a 7;

f) Someterse al consejo y dirección de un profesionista con título requisitado conforme a la ley.

Artículo 53. Solamente el secretario de Educación Pública podrá, en casos excepcionales, prorrogar el plazo a que se refiere el artículo 30 de la ley, por una sola vez, previo dictamen favorable de la Dirección General de Profesiones, hasta por dos años más.

Artículo 54. Los reglamentos de campo de acción de cada profesión fijarán la manera como los estudiantes deberán hacer sus prácticas profesionales, pero en todo caso, cuando las hagan en servicios para el público o para el Estado, deberán estar asesorados por un profesionista responsable.

Artículo 55. Los mexicanos naturalizados que hubieren hecho todos sus estudios en planteles del sistema educativo nacional quedarán en igualdad de condiciones para el ejercicio profesional que los mexicanos por nacimiento, aun cuando la nacionalidad mexicana la adquieran después de terminar sus estudios.

Artículo 56. Los mexicanos por naturalización que tuvieren título expedido en el extranjero, estarán sujetos a la restricción que establece el artículo 18 de la ley. Podrán, sin embargo, hacer los estudios que previene el artículo anterior, en cuyo caso quedarán en igualdad de condiciones que los mexicanos por nacimiento. Para ese fin podrán revalidárseles parcialmente los estudios hechos en el extranjero, en aquellas materias equivalentes a las de la enseñanza nacional, pero deberán cursar en los planteles del sistema educativo nacional todas las demás asignaturas.

Artículo 57. Para que la Dirección General de Profesiones conceda permiso temporal de ejercicio profesional a que se refiere el artículo 16 de la ley, a víctimas de persecuciones políticas, deberán comprobarse los antecedentes y calidades del solicitante y la respetabilidad de la escuela, institución o autoridad que le haya otorgado el título. En todo caso, el solicitante deberá demostrar su calidad de profesionista con el título o la constancia de estudios correspondientes.

CAPÍTULO VI

De las comisiones técnicas consultivas

Artículo 58. Las comisiones técnicas serán órganos de consulta de la Dirección General de Profesiones y tendrán por objeto estudiar y dictaminar los siguientes asuntos:

a) Los reglamentos de ejercicio y delimitación de cada profesión o de las ramas en que se subdivida;

b) Nuevas profesiones respecto de las cuales convenga que la ley exija título para su ejercicio;

c) Reconocimiento de validez oficial de estudios a escuelas preparatorias y profesionales, nacionales y extranjeras;

d) Registro de títulos procedentes del extranjero;

e) Aranceles;

f) Distribución de los profesionistas conforme a las necesidades y exigencias de cada localidad;

g) Anotaciones en la hoja de servicios de cada profesionista;

h) Sanciones a los colegios de profesionistas y a los profesionistas;

i) Los demás asuntos que les encomienden las leyes y los que juzgue conveniente someterles el director de Profesiones.

Artículo 59. Cuando hubiere varios colegios respecto a una misma profesión, cada uno de ellos nombrará un representante, pero para las decisiones que se tomen, sólo votará el representante común que deben designar conforme al párrafo cuarto del artículo 44 de la ley. Los representantes que no voten podrán hacer constar sus opiniones en caso de ser divergentes a las que tome la comisión.

Artículo 60. Para que haya decisión en los asuntos de la competencia de las comisiones técnicas, será necesaria la presencia del representante de la Secretaría de Educación Pública y el representante común de los colegios de la profesión respectiva.

Artículo 61. Cuando la asistencia sea de dos personas las decisiones deberán ser tomadas por unanimidad, y cuando sea de tres o más, por mayoría de votos. En los casos en que hubiere empate en la votación, el representante de la Secretaría de Educación Pública tendrá voto de calidad.

Artículo 62. Los cargos de representantes en las comisiones técnicas son honorarios con relación al Estado.

Artículo 63. Las comisiones técnicas consultivas tendrán un secretario que lo será un abogado dependiente de la Dirección General de Profesiones. El secretario levantará un acta después de cada sesión en la que se harán constar los acuerdos a que se hubiere llegado y que será firmada por todos los asistentes.

CAPÍTULO VII

De los colegios de profesionistas

Artículo 64. Para la creación de los colegios de profesionistas a que se refiere el artículo 44 de la ley se necesita autorización de la Dirección General de Profesiones. A este efecto, se presentará ante la misma la solicitud correspondiente que satisfaga los requisitos que exige la ley y en la que especificarán las fechas de los títulos de sus componentes, así como el nombre de la escuela o institución en que los hubieren adquirido.

Artículo 65. Los colegios de profesionistas se gobernarán por el consejo de que habla el artículo 44 de la ley, al que podrán agregarse los vocablos que se

juzguen convenientes. En el acta de constitución se hará el nombramiento del primer consejo. Las posteriores designaciones se efectuarán en asamblea, a la que se citará a los miembros del colegio en la forma que determinen sus estatutos y a falta de ellos, por medio de convocatoria publicada en alguno de los periódicos de mayor circulación en la República. Para el nombramiento de consejeros se requerirá un quórum no menor del 50% de los miembros del colegio; pero si no hubiere ese quórum después de la primera convocatoria, se citará a una segunda en la que se tomará la votación con los socios que concurran. Esta regla regirá para todas las asambleas del colegio.

Artículo 66. El registro del colegio deberá solicitarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la escritura de protocolización del acta constitutiva y de los estatutos. Los miembros del colegio con título no registrado deberán hacer su solicitud de inscripción dentro de los noventa días siguientes.

Artículo 67. En el mes de enero de cada año los colegios deberán enviar a la Dirección General de Profesiones una lista de los miembros que los integran, para el efecto de comprobar si se reúnen los requisitos de la ley.

Artículo 68. Los profesionistas que pretendan formar parte de un colegio sin tener título registrado, serán admitidos provisionalmente por el término a que se refiere el artículo 66, y transcurrido éste sin haber cumplido con el requisito en él exigido, se rechazará su solicitud. La denegación de registro de un título profesional hará perder al interesado su carácter de miembro del colegio respectivo.

Artículo 69. Para las elecciones del consejo, los socios domiciliados en la sede del colegio podrán votar personalmente en la asamblea, o por medio de apoderado que en ella los represente, o por voto que emitirán por envío postal certificado con acuse de recibo, o por entrega personal a la sede del colegio.

Artículo 70. Los votos enviados por correo ya sean de socios residentes en el mismo lugar de la sede del colegio, o en otro sitio, serán computados únicamente cuando lleguen hasta el momento en que se recoja la votación de las personas presentes a la asamblea, o en el que se inicie el cómputo de la votación y éste no se haga en asamblea.

Artículo 71. Cuando hubiere varios colegios de una misma rama profesional, todos ellos habrán de llevar distinta denominación, a la cual se antepondrán o pospondrá la indicación de ser colegio de la profesión respectiva. Cuando dos o más colegios adoptaren la misma denominación, se dará preferencia al que la tenga con mayor antigüedad.

Artículo 72. El nombre del colegio relacionado con el de alguna profesión, sólo podrá ser usado por los colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones, dentro del número de cinco por cada rama profesional.

Artículo 73. Recibida la solicitud de inscripción de una asociación como colegio de profesionistas, se dará conocimiento de ella a los otros colegios ya registrados y a las comisiones técnicas para que hagan sus observaciones, y con vista de ellas, de los documentos que exhiba la solicitante y de la comprobación que haga la Dirección General de Profesiones de que se satisfacen todos los requisitos legales, procederá el registro de dicha asociación, la cual tendrá desde entonces la categoría de colegio de profesionistas.

Artículo 74. Los colegios de profesionistas podrán constituirse en federación de cada rama profesional, o de grupos de ramas o en federación general, para ejercitar en sus asuntos comunes los derechos que la ley les otorga individualmente.

Artículo 75. La Dirección General de Profesiones en todo tiempo podrá pedir que los colegios de profesionistas le comprueben que tienen el número de socios que exija la ley.

Artículo 76. Los colegios harán el nombramiento del representante a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 44 de la ley, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la solicitud respectiva. Transcurrido este término sin que se hubiere efectuado la designación, la Dirección General de Profesiones escogerá al representante.

Artículo 77. Cuando un colegio se niegue a admitir como miembro a un profesionista que reúna los requisitos de la ley sin causa justificada, éste podrá recurrir la resolución ante el director de Profesiones, quien oyendo a las partes resolverá en definitiva.

Artículo 78. Cuando un profesionista forme parte de varios colegios de la misma rama y de igual especialidad, la Dirección de Profesiones le requerirá para que, dentro del término de ocho días, escoja al que desee seguir perteneciendo, debiendo cancelarse su inscripción en los demás; pero si nada dijere dentro del plazo señalado, se le considerará comprendido únicamente en el que se hubiere inscrito en primer término.

Artículo 79. Si el número de miembros de un colegio bajare del mínimo que señala la ley, la Dirección General de Profesiones le concederá un término, no mayor de un año, para que lo complete y transcurrido éste sin haberlo logrado, se cancelará el registro.

Artículo 80. Los juicios arbitrales de que conozcan los colegios en los términos de la ley, se seguirán en expedientes duplicados que se guardarán en la Dirección de Profesiones, la que proporcionará, en todo caso, un abogado que funja como secretario. El secretario practicará todas las diligencias ordenadas por los árbitros y no percibirá remuneración alguna por sus funciones, que no sea la que le corresponda como empleado de la Dirección. Concluido el juicio, un tanto del expediente se entregará al colegio que haya intervenido en el arbitraje y el otro se archivará en definitiva en la Dirección.

Artículo 81. En caso de recibirse alguna queja respecto de la actuación de algún profesionista, el colegio a que perteneciere dictaminará el caso haciéndolo del conocimiento de la Dirección de Profesiones. Si no perteneciere a algún colegio, la Dirección podrá encomendar el dictamen al que estime conveniente. Si la queja se refiere a un auxiliar de la administración de justicia el dictamen se hará, en todo caso, del conocimiento del tribunal respectivo.

Artículo 82. Las gestiones que realicen los colegios en los términos de los incisos *b*), *c*), *h*), *k*), *n*) y *p*) del artículo 50 de la ley, las harán del conocimiento de la Dirección General de Profesiones.

Artículo 83. La Dirección General de Profesiones vigilará que, de ser posible, los diversos colegios pertenecientes a una misma rama profesional se organicen por especialidades.

Artículo 84. Cuando alguna ley atribuya funciones especiales a asociaciones de profesionistas, éstas se entenderán conferidas al colegio respectivo, el que introducirá en su organización las modificaciones necesarias para cumplir sus funciones.

Capítulo VIII

Del servicio social de estudiantes y profesionistas

Artículo 85. El servicio social de los estudiantes quedará al cuidado y responsabilidad de las escuelas de enseñanza profesional, conforme a sus planes de estudios.

Artículo 86. Los colegios de profesionistas deberán contener en sus estatutos las normas generales con arreglo a las cuales sus miembros han de prestar el servicio social, cuya duración no será menor de un año.

Artículo 87. Cada año, durante el mes de enero, los colegios de profesionistas darán a conocer a la Dirección General de Profesiones cuáles son los servicios sociales que prestarán cada uno de sus miembros y el cumplimiento que se haya dado al servicio social durante el año anterior y de los resultados obtenidos.

Artículo 88. Entretanto se expide el Reglamento especial de servicio social de profesionistas no colegiados, los del Distrito y Territorios Federales que no pertenezcan a algún colegio, deberán enviar, en el mes de enero de cada año, a la Dirección General de Profesiones una declaración de los términos en que se propongan cumplir con el servicio social y la comprobación de haberlo prestado durante el año anterior.

Artículo 89. Cuando el servicio social sea prestado a título gratuito por los profesionistas habrá lugar a que se haga mención de ello en su hoja de servicios.

Artículo 90. Si el servicio social no fuere cubierto por el profesionista, cualquiera que haya sido la causa, se hará mención de ello en su hoja de servicios.

Artículo 91. Los estudiantes y profesionistas trabajadores de la Federación, del gobierno del Distrito Federal y de los gobiernos de los Territorios no estarán obligados a prestar ningún servicio social distinto del desempeño de sus funciones. El que presten voluntariamente dará lugar a que se haga la anotación respectiva en su hoja de servicios.

Artículo 92. La obligación de prestar el servicio social incluye a todos los profesionistas aun cuando no ejerzan la profesión.

Artículo 93. Los profesionistas sólo podrán dejar de prestar el servicio social por causa de fuerza mayor. No excusa la falta de prestación del servicio social el que el profesionista no haya recibido oferta o requerimiento especial para la prestación del mismo, ni la falta de retribución, pues queda a cargo del profesionista poner toda la diligencia necesaria para cumplir su obligación, a reserva de reclamar la retribución respectiva de quien haya recibido el servicio a no ser que éste haya sido convenido libremente por el profesionista a título gratuito.

CAPÍTULO IX

Infracciones y sanciones

Artículo 94. La Dirección General de Profesiones tendrá la más amplia facultad para ordenar la práctica de visitas y de inspecciones para constatar la autenticidad de los datos que se hayan proporcionado; para investigar el cumplimiento a la ley y a este reglamento; y en general, para allegarse toda clase de datos y elementos de juicio para el mejor cumplimiento de su cometido.

Artículo 95. La infracción a los artículos 2o. y 3o. de este Reglamento será motivo de responsabilidad para el infractor. Las oficinas pagadoras se abstendrán de despachar órdenes de pago a favor de personas que no satisfagan los requisitos que marcan los citados artículos.

Artículo 96. Las demás infracciones a la ley que no tengan señalada pena especial y las que se cometan a este Reglamento, a los reglamentos de ejercicio de cada profesión y a los que delimiten el campo de acción de cada profesión, serán sancionadas con multa de diez a diez mil pesos que será impuesta por la Dirección General de Profesiones, sin perjuicio de las penas que fijen otras leyes.

Artículo 97. Para la imposición de las multas, la Dirección General de Profesiones tomará en cuenta las circunstancias en que la infracción fue cometida, la gravedad de la misma y la categoría profesional y económica del que hubiere incurrido en ella.

Artículo 98. Recibida alguna queja, en alguno de los casos que la infracción deba ser sancionada por la Dirección General de Profesiones, o descubierta la infracción por la propia Dirección, ésta lo hará saber por correo certificado al profesionista como directo interesado, y al colegio profesional a que pertenezca y a la Comisión Técnica de la profesión respectiva para que opinen sobre el particular. Si el infractor fuere a algún colegio, institución o escuela, la infracción se le hará saber únicamente a la Comisión Técnica Consultiva. En la misma comunicación se señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia en la que se rindan las pruebas que tuvieren que ofrecer los infractores.

Artículo 99. Dentro de los cinco días siguientes a la fecha de recibo de la comunicación a que se refiere el artículo anterior, el infractor dará la contestación que crea conveniente y, en su caso, ofrecerá pruebas. Si el infractor es un profesionista podrá contestar por conducto del colegio a que pertenezca.

Artículo 100. El día señalado para la audiencia el director de Profesiones recibirá las pruebas ofrecidas y resolverá lo procedente.

Artículo 101. Las mismas normas se seguirán cuando el infractor no sea alguna persona o institución comprendida en la ley, exceptuando la intervención de la Comisión Técnica Consultiva.

TRANSITORIOS

Artículo 1o. Este reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación* (1 de octubre de 1945).

Artículo 2o. Los títulos registrados antes de la expedición de la ley ante alguna autoridad, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la presunción de

validez, pero deberán ser registrados, en todo caso, ante la Dirección General de Profesiones, la cual podrá pedir comprobaciones directas o complementarias de los registros que la ley y este reglamento exigen.

Artículo 3o. La comprobación de diez años de ejercicio profesional a que se refiere el inciso *b*) del artículo 11 transitorio de la ley se comprobará, a satisfacción de la Dirección General de Profesiones, con prueba documental o testimonial.

Artículo 4o. (Este artículo fue reformado y adicionado por decreto de 26 de abril de 1951, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 4 de julio del mismo año, que con sus *Transitorios*, es como sigue):

"***Artículo 4o.*** La Secretaría de Educación Pública podrá autorizar escuelas que impartan cursos de estudios previos o profesionales de capacitación a las prácticas a que se refiere el inciso *b*) del artículo 11 transitorio de la ley y el artículo 5o. del decreto de 30 de diciembre de 1946. Para que se conceda la autorización se oirá previamente a la Dirección General de Profesiones acerca de los planes de estudios, programas, honorarios y profesorado de la escuela interesada, así como respecto al edificio y a los medios y formas de impartir la enseñanza y experimentación.

TRANSITORIOS DEL DECRETO QUE REFORMÓ EL 4o. TRANSITORIO DE ESTE REGLAMENTO

Artículo primero. El presente decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

Artículo segundo. Los estudios previos y profesionales de capacitación efectuados en las escuelas de este tipo no reconocidas oficialmente que obtengan su reconocimiento en los términos del artículo 4o. transitorio reformado del Reglamento, podrán ser revalidados por acuerdo del secretario de Educación Pública.

Artículo tercero. Las escuelas ya reconocidas por la Dirección General de Profesiones no requerirán la autorización de la Secretaría de Educación Pública, ni revalidación de los estudios realizados en ellas.

Artículo cuarto. Las escuelas de capacitación reconocidas con anterioridad por la Secretaría de Educación Pública se inscribirán en la Dirección General de Profesiones, teniendo validez los estudios realizados en las mismas.

Artículo quinto. En relación con el artículo 4o. transitorio, reformado, el reglamento y con los artículos segundo, tercero y cuarto transitorios de este decreto, como en todo caso, sólo tendrán validez los estudios de capacitación que se hubiesen realizado o realicen por los interesados que hayan dado cumplimiento a todos los requisitos establecidos en la ley reglamentaria de los artículos 4o. y 5o. constitucionales, en su reglamento, en este decreto y en las demás disposiciones legales vigentes."

Artículo 5o. Los extranjeros que hayan ejercido en el país durante los últimos cinco años y que hubieren registrado su título ante autoridad competente, y los extranjeros que tuvieren el carácter de inmigrantes y obtuvieren el registro

de su título en los términos del artículo 13 transitorio de la ley, podrán ejercer la profesión de la misma manera que ella establece para los mexicanos por nacimiento, pero sin obstáculo de las distinciones que hagan otras leyes en razón de la nacionalidad.

Artículo 6o. El artículo que antecede es, asimismo, aplicable a los hijos de los refugiados que reúnan los requisitos que señala el artículo 21 transitorio de la ley.

Artículo 7o. Las personas no tituladas que actualmente desempeñen alguna actividad profesional que requiera título para su ejercicio, en calidad de asalariados o por iguala, en empresas privadas o en cargos públicos, podrán continuar desempeñándolos, pero las vacantes que ocurran deberán ser cubiertas por profesionistas titulados. Las empresas particulares deberán dar el aviso a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15 transitorio de la ley, con relación a las personas no tituladas que tengan actualmente en el desempeño de alguna actividad profesional.

Artículo 8o. Las asociaciones de profesionistas existentes antes de la vigencia de la ley, tendrán un plazo de tres meses para satisfacer los requisitos necesarios para constituirse en colegios de profesionistas.

Cuando al vencerse ese plazo hubieren solicitado el registro cinco asociaciones, o menos de cinco, todas serán admitidas como colegios de profesionistas, siempre que se satisfagan los requisitos correspondientes.

En caso de que el número de asociaciones solicitantes sea mayor de cinco, serán preferidas para el registro en el siguiente orden: las más antiguas, respecto de las más modernas; las generales respecto de las particulares, y las de mayor número de asociados respecto de las de número inferior.

Artículo 9o. El Colegio de Notarios se formará, dentro del plazo que señala el artículo anterior, para el desempeño de las funciones que le atribuyen la ley reglamentaria y la del Notariado. Al efecto se introducirán las modificaciones necesarias al funcionamiento del Consejo de Notarios, que en lo sucesivo se denominará Colegio y Consejo de Notarios.

Artículo 10. Sólo después de inscritos los colegios a que se refiere el artículo anterior, o de que sea negada la solicitud respectiva, podrán inscribirse las asociaciones creadas después de la vigencia de la ley y a las cuales se aplicará también el orden de preferencia a que se refiere el artículo precedente.

Artículo 11. Sin perjuicio del derecho a registro de las asociaciones a que aluden los dos artículos que anteceden, la Dirección General de Profesiones invitará a las diversas asociaciones solicitantes a fusionarse, con el propósito de obtener una identificación general entre los miembros de cada profesión y un fortalecimiento de los colegios, que redunden en un éxito mayor de la realización de las finalidades sociales y profesionales de la ley.

Artículo 12. Respecto de las profesiones en que no hubiere asociaciones profesionales al entrar en vigor este reglamento, la Dirección General de Profesiones procederá a nombrar comisiones que se encarguen de constituir los colegios respectivos.

Artículo 13. Las autoridades que lleven algún registro de profesionistas remitirán a la Dirección General de Profesiones, dentro de los treinta días siguien-

tes al en que entre en vigor este reglamento, un informe de las personas que aparezcan inscritas en el mismo.

Artículo 14. Los plazos establecidos en la ley y en este reglamento empezarán a correr a partir del día siguiente del que entre en vigor este ordenamiento (1 de octubre de 1945).

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, a los veintisiete días del mes de septiembre de mil novecientos cuarenta y cinco. El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, *Manuel Ávila Camacho.* Rúbrica. El Secretario de Educación Pública, *Jaime Torres Bodet.* Rúbrica.

APÉNDICE 5

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

DECRETO[4] QUE REFORMA Y ADICIONA EL REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LOS ARTÍCULOS 4o. Y 5o. CONSTITUCIONALES, RELATIVOS AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES Y EN MATERIA FEDERAL

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución General de la República, y

CONSIDERANDO:

Que en fechas 31 de diciembre de 1973 y 21 de diciembre de 1974 se expidieron los decretos que reforman la Ley Reglamentaria de los Artículos 4o. y 5o. Constitucionales, relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito y Territorios Federales; y

Que las reformas que introducen dichos decretos requieren de la expedición de normas que las hagan operativas y que actualicen el Reglamento de la citada Ley Reglamentaria, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 1 de octubre de 1945; por lo que he tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA EL REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LOS ARTÍCULOS 4o. Y 5o. CONSTITUCIONALES, RELATIVOS AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES Y EN MATERIA FEDERAL

Artículo primero. Se reforman la denominación del Reglamento de la Ley Reglamentaria de los Artículos 4o. y 5o. Constitucionales, relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito y Territorios Federales y en Materia Federal, los artículos 1o., fracción I, y 2o., el rubro del Capítulo II y los artículos 9o., 11, 12, 14, 15, 22, 26, 32, 33, 43, 88 y 91 de dicho Reglamento, para quedar como sigue:

REGLAMENTO DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 1o. Las disposiciones de la Ley Reglamentaria del artículo 5o. constitucional regirán:

I. En el Distrito Federal en asuntos del fuero común;

---

[4] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 8 de mayo de 1975.

II. [...]
a) [...]
b) [...]

Artículo 2o. Las autoridades federales y las del Distrito Federal antes de expedir cualquier nombramiento o de otorgar una comisión para el desempeño de alguna actividad de las comprendidas en los artículos 2o. y segundo transitorio de la ley deberán cerciorarse de que la persona designada posee título profesional debidamente requisitado conforme a este Reglamento.

CAPÍTULO II

Condiciones que deben llenarse para obtener un título profesional o grado académico e instituciones autorizadas para expedirlos

Artículo 9o. Las instituciones que dentro de la República Mexicana estén dedicadas a la educación profesional tendrán las siguientes obligaciones:

a) Inscribirse en la Dirección General de Profesiones;

b) Proporcionar anualmente a la Dirección sus planes y programas de estudio y de servicio social;

c) Rendir a la Dirección los informes que ésta les solicite; y

d) Informar a la Dirección del establecimiento de nuevas carreras profesionales.

Artículo 11. Los títulos profesionales o grados académicos deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Nombre de la institución que lo otorgue;

b) Declaración de que el profesionista hizo los estudios de acuerdo con el plan y programa relativos a la profesión de que se trate;

c) Lugar y fecha en que se sustentó el examen profesional o de grado, en caso de exigirse dicho examen;

d) Lugar y fecha de expedición del título o grado;

e) Firma de la persona o personas autorizadas para suscribirlo conforme a las disposiciones que rijan a la escuela o institución; y

f) Retrato del interesado.

Cuando los títulos o grados sean expedidos por personas que no tengan el carácter de autoridades federales o funcionarios de los estados, deberán contener la legalización de las firmas de dichas personas, otorgada por autoridad competente.

Artículo 12. Sólo las instituciones a que se contrae el artículo 1o. de la ley podrán expedir títulos profesionales y grados académicos. Esta restricción no limita a otras instituciones para impartir enseñanza profesional; pero no estarán facultadas para extender títulos o grados, circunstancia que deberán mencionar expresamente en su correspondiente documentación y publicidad.

Artículo 14. Para obtener el registro de un título profesional o grado académico, el interesado deberá presentar en la Dirección General de Profesiones una solicitud en la que, bajo protesta de decir verdad, declarará:

I. Su nombre, sexo, lugar y fecha de nacimiento, nacionalidad y domicilio;

II. Número de su registro federal de causante, en su caso;

III. Datos sobre los estudios profesionales acreditados:

a) Nombre y domicilio de la institución que le otorgó el título o grado. Al efecto se deberá señalar si ésta es federal, estatal, descentralizada o particular con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios;

b) Fecha en que acreditó dichos estudios y, en su caso, la del examen profesional o de grado; y

IV. Servicio social que se haya prestado como requisito previo para obtener el título o grado.

Artículo 15. A la solicitud a que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá acompañar lo siguiente:

I. Certificados de educación secundaria y de bachillerato o equivalentes, cuando se trate de estudios profesionales de tipo medio;

II. Certificados de estudios de tipo medio o profesionales de licenciatura, maestría o doctorado; cuando se trate de tipo superior;

III. Acta de examen profesional o de grado, o constancia de que no es exigible dicho examen;

IV. Original del título profesional o grado académico;

V. Dos copias fotostáticas del título o grado;

VI. Certificación expedida por la institución que le otorgó el título o grado, en la que se haga constar que el interesado prestó el servicio social en los términos del artículo 55 de la ley;

VII. Información necesaria en caso de desaparición de las instituciones educativas donde se hayan realizado los estudios y certificación de esa circunstancia expedida por la autoridad correspondiente;

VIII. Información necesaria en caso de desaparición, mutilación o destrucción de los documentos o archivos escolares y constancia relativa expedida por autoridad competente;

IX. Documento que acredite su identidad y nacionalidad:

a) Mexicanos por nacimiento, copia certificada del acta de nacimiento. Si se careciere de este documento, se podrá demostrar esta calidad por otros medios de prueba bastantes a juicio de la Dirección;

b) Personas que hayan optado por la nacionalidad mexicana, certificado de nacionalidad o carta de naturalización, en su caso. Los nacidos en territorio de la República de padre o madre extranjero y los nacidos en el extranjero de padres mexicanos, de padre mexicano o de madre mexicana, deberán acreditar su nacionalidad mexicana en los términos que señala el artículo 57 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, y su Reglamento;

c) Extranjeros, copia certificada de su acta de nacimiento, debidamente legalizada, y copia fotostática certificada de su documentación migratoria; y

X. Dos retratos.

Artículo 22. Deberán inscribirse en la Dirección General de Profesiones:

I. Las escuelas que impartan educación profesional;

II. Los colegios de profesionistas;

III. Los títulos profesionales y los grados académicos;

IV. Los convenios que celebre el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública, relativos al ejercicio profesional;

V. Las resoluciones judiciales y arbitrales y demás actos y documentos que en cualquier forma afecten a instituciones educativas, colegios de profesionistas o profesionistas; y

VI. Todos los actos que deban anotarse por disposición de la ley o de autoridad competente.

Artículo 26. El registro surtirá sus efectos a partir de la fecha en que se realice la inscripción correspondiente.

Artículo 32. Una vez realizada la inscripción de un título profesional o grado académico, se entregará al profesionista de nacionalidad mexicana la cédula personal correspondiente, con efectos de patente para el ejercicio profesional y para su identidad en sus actividades profesionales. En esta cédula aparecerá el retrato y la firma del profesionista.

Artículo 33. El registro se compondrá de cinco secciones en las que se inscribirán:

I. En la sección primera, lo relativo a instituciones que impartan educación profesional;

II. En la sección segunda, lo relativo a colegios de profesionistas;

III. En la sección tercera, lo relativo a títulos profesionales y grados académicos;

IV. En la sección cuarta, las autorizaciones especiales que se otorguen en los términos de la ley; y

V. En la sección quinta, lo relativo a los convenios a que se refiere la fracción IV del artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 43. Son interesados en la cancelación de un registro de colegio de profesionistas, los demás colegios de la misma profesión y las asociaciones que no hayan logrado su registro para constituirse en colegio de profesionistas por estar completo el número fijado por la ley.

Artículo 88. En tanto se expide el reglamento especial de servicio social de profesionistas no colegiados, éstos deberán enviar, en el mes de enero de cada año, a la Dirección General de Profesiones una declaración de la forma en que se propongan cumplir con el servicio social y la comprobación de haberlo prestado durante el año anterior.

Artículo 91. Los estudiantes y profesionistas trabajadores de la Federación y del gobierno del Distrito Federal no estarán obligados a prestar ningún servicio social distinto del desempeño de sus funciones. El que presten voluntariamente dará lugar a que se haga la anotación respectiva en su hoja de servicios.

Artículo segundo. Se adiciona el Reglamento de la Ley Reglamentaria de los artículos 4o. y 5o. Constitucionales, relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito y Territorios Federales y en Materia Federal, con el artículo 95 Bis, en los siguientes términos:

Artículo 95 Bis. Para los efectos del artículo 65 de la ley, se presume que una persona ha desarrollado actividad profesional cuando hayan transcurrido noventa días, contados a partir de la fecha de la expedición del título.

Artículo tercero. Se derogan los artículos 6o., 7o., 8o., 10, 13, 31, 34, 35, 36, 40, 42 y 44 del Reglamento de la Ley Reglamentaria de los Artículos 4o. y 5o. Constitucionales, relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito y Territorios Federales y en Materia Federal.

TRANSITORIOS

Artículo primero. Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

Artículo segundo. Se derogan las demás disposiciones reglamentarias que se opongan al presente Decreto.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, a los veintiún días del mes de abril de 1975. *Luis Echeverría Álvarez.* Rúbrica. El Secretario de Educación Pública, *Víctor Bravo Ahuja.* Rúbrica.

APÉNDICE 6

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

ACUERDO[5] POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Con fundamento en el artículo 28 de la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado y para el mejor funcionamiento de las unidades administrativas de esta dependencia a mi cargo, he tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO por el que se establece la organización y funcionamiento de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

CAPÍTULO I

De la competencia y organización

Artículo 1o. Compete a la Dirección General de Profesiones ejercer las funciones que le señalan la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones relativas.

Artículo 2o. Para el desempeño de las funciones que le competen, la Dirección General de Profesiones tendrá la siguiente organización:

I. Dirección General;

II. Subdirección General;

III. Departamento de Registro y Expedición de Cédulas;

IV. Departamento de Autorizaciones y Revalidaciones para el Ejercicio Profesional;

V. Departamento de Colegios de Profesionistas;

VI. Departamento de Instituciones Educativas;

VII. Departamento de Convenios de Coordinación;

VIII. Departamento Administrativo; y

IX. Oficina de Relaciones Públicas.

CAPÍTULO II

Del director general

Artículo 3o. El director general tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Organizar, dirigir, administrar, desarrollar y vigilar las funciones de la dependencia a su cargo;

II. Dar cuenta a los funcionarios superiores de los asuntos que requieran de su acuerdo y resolución;

---

[5] Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 30 de octubre de 1975.

III. Firmar los documentos y la correspondencia que se relacionen con los asuntos de su competencia;

IV. Autorizar por escrito, cuando así lo requieran las necesidades del servicio, al subdirector general o a los jefes de departamento para que firmen la documentación a que se refiere la fracción anterior, y

V. Rubricar los documentos y la correspondencia que deban firmar los funcionarios superiores.

Artículo 4o. Las ausencias del director general serán cubiertas por el subdirector general y, a falta de éste, por el jefe del departamento que por escrito designe el director general.

Las ausencias del subdirector general serán cubiertas por el jefe del departamento que por escrito designe el director general.

Capítulo III

De la Subdirección General

Artículo 5o. Al frente de la Subdirección General habrá un subdirector general que tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Auxiliar al director general en el despacho de los asuntos de la competencia de la Dirección;

II. Dar cuenta, oportunamente, al director general de los asuntos que así lo requieran;

III. Coordinar las labores del personal de la Dirección General y supervisar que los trámites de su competencia sean expeditos, y

IV. Rubricar los documentos y la correspondencia de los asuntos a su cargo que deba autorizar el director general.

Capítulo IV

De los departamentos

Artículo 6o. Corresponde al Departamento de Registro y Expedición de Cédulas:

I. Registrar títulos profesionales y grados académicos otorgados a personas de nacionalidad mexicana por instituciones que formen parte del sistema educativo nacional;

II. Tramitar la expedición de cédulas profesionales con efectos de patente para el ejercicio profesional a personas de nacionalidad mexicana, y

III. Proporcionar informes en relación con su área de trabajo.

Artículo 7o. Corresponde al Departamento de Autorizaciones y Revalidaciones para el Ejercicio Profesional:

I. Promover ante las autoridades competentes los trámites necesarios para la revalidación de estudios, títulos profesionales y grados académicos;

II. Registrar títulos profesionales y grados académicos otorgados a extranjeros por instituciones que formen parte del sistema educativo nacional;

III. Registrar títulos profesionales y grados académicos otorgados por instituciones que no formen parte del sistema educativo nacional y que hayan sido previamente revalidados;

IV. Tramitar la expedición de cédulas profesionales con efectos de patente para el ejercicio profesional a personas de nacionalidad mexicana que hayan registrado sus títulos o grados previamente revalidados;

V. Tramitar la expedición de autorizaciones para la práctica o para ejercicio profesional;

VI. Tramitar la expedición de autorizaciones para el ejercicio de una especialidad;

VII. Atender los juicios en que intervenga la Dirección;

VIII. Tramitar el cumplimiento de sentencias ejecutorias en relación con el ejercicio profesional;

IX. Tramitar las enmiendas al registro profesional en relación con títulos profesionales o grados académicos;

X. Tramitar la expedición de duplicados de cédulas de ejercicio y autorizaciones para la práctica o para el ejercicio profesional;

XI. Tramitar la cancelación de inscripciones de títulos profesionales o grados académicos, y

XII. Proporcionar informes en relación con su área de trabajo.

Artículo 8o. Corresponde al Departamento de Colegios de Profesionistas:

I. Tramitar las autorizaciones para la creación de colegios de profesionistas;

II. Tramitar el registro de colegios de profesionistas;

III. Tramitar enmiendas al registro profesional en relación con los colegios de profesionistas;

IV. Mantener actualizado el registro profesional en relación con los colegios de profesionistas;

V. Establecer relaciones permanentes con los colegios de profesionistas;

VI. Promover el cumplimiento de las obligaciones que la ley señala a los colegios de profesionistas;

VII. Tramitar la cancelación de inscripciones en relación con los colegios de profesionistas, y

VIII. Proporcionar informes en relación con su área de trabajo.

Artículo 9o. Corresponde al Departamento de Instituciones Educativas:

I. Tramitar el registro de instituciones educativas que impartan educación profesional y que estén autorizadas para otorgar títulos profesionales o grados académicos;

II. Integrar catálogos de planes de estudio de las instituciones a que se refiere la fracción anterior;

III. Tramitar enmiendas al registro profesional en relación con las instituciones educativas;

IV. Mantener actualizado el registro de instituciones educativas;

V. Tramitar la cancelación de inscripciones en relación con instituciones educativas; y

VI. Proporcionar informes en relación con su área de trabajo.

Artículo 10. Corresponde al Departamento de Convenios de Coordinación:

I. Tramitar el registro de los convenios de coordinación que celebre el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública, con los gobiernos de los estados, para unificar el registro profesional;

II. Promover entre la Dirección y los gobiernos de los estados, el intercambio de la información que se requiera para el debido cumplimiento de los convenios;

III. Cumplir y catalogar las leyes y reglamentos relativos al ejercicio profesional en la República, y

IV. Proporcionar informes en relación con su área de trabajo.

Artículo 11. Corresponde al Departamento Administrativo:

I. Programar los requerimientos de la Dirección y la distribución de las partidas correspondientes;

II. Realizar las gestiones necesarias para el ejercicio de las partidas que corresponden a la Dirección;

III. Controlar al personal de la Dirección y realizar las gestiones y los movimientos administrativos inherentes;

IV. Organizar y supervisar el archivo general de la Dirección;

V. Recabar información sobre el trabajo de la dependencia de integrar sistemas estadísticos y procedimientos de evaluación;

VI. Supervisar y controlar los recibos de órdenes de cobro en relación con los ingresos por los servicios que presta la Dirección;

VII. Organizar y controlar el activo fijo de la Dirección;

VIII. Controlar la correspondencia de la Dirección, y

IX. Controlar y vigilar servicios de intendencia.

CAPÍTULO V

De la Oficina de Relaciones Públicas

Artículo 12. Corresponde a la Oficina de Relaciones Públicas:

I. Coadyuvar en el establecimiento de relaciones entre la Dirección y otras instituciones que realicen actividades conexas con el ejercicio profesional;

II. Promover actividades culturales que tengan relación con el ejercicio profesional;

III. Difundir las actividades de la Dirección;

IV. Proporcionar orientación e información al público que acuda a la Dirección y coadyuvar a la celeridad en los trámites de los solicitantes, y

V. Organizar actividades culturales, sociales y deportivas, en beneficio del personal de la Dirección.

CAPÍTULO VI

De las facultades y obligaciones de los jefes de departamento y de la Oficina de Relaciones Públicas

Artículo 13. Al frente de cada departamento y de la Oficina de Relaciones Públicas habrá un jefe, que tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Auxiliar al director general y al subdirector general en el desempeño de sus atribuciones;

II. Tramitar los asuntos relacionados con el departamento u oficina a su cargo;

III. Distribuir las labores entre el personal a sus órdenes;

IV. Rubricar los documentos y la correspondencia de los asuntos de su competencia que deba autorizar el director general o el subdirector general;

V. Dar cuenta al subdirector general de los asuntos que así lo requieran;

VI. Controlar las labores del personal adscrito al departamento u oficina a su cargo, y

VII. Vigilar que se cumplan las disposiciones que rigen la asistencia y puntualidad del personal a sus órdenes.

TRANSITORIOS

Artículo primero. Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

Artículo segundo. Quedan sin efecto las disposiciones administrativas que se opongan al presente Acuerdo.

Sufragio Efectivo. No Reelección. Ciudad de México, a 14 de octubre de 1975. El Secretario de Educación Pública, *Víctor Bravo Ahuja*. Rúbrica.

APÉNDICE 7

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 3o. Y 13 DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 5o. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTÍCULO 185 DE LA LEY FEDERAL DE DERECHOS

COMISIÓN PERMANENTE
HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN.
LIX LEGISLATURA

GUILLERMO VELASCO RODRÍGUEZ y SALVADOR MARTÍNEZ DELLA ROCCA, diputados de la LIX Legislatura del H. Congreso de la Unión, con fundamento en los artículos 71 fracción II, 72, 73 fracción XXV y 78 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 116 y 122 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; y 55 fracción II, 56, 60, 64, 176 y 179 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, solicitamos se turne ***a la Comisión de Educación Pública y Servicios Educativos***, de la Cámara de Diputados para su dictamen y posterior discusión en el Pleno de la Quincuagésima Novena Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, la siguiente iniciativa de decreto, con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante la evolución de la humanidad se ha reconocido a la Educación, como el proceso social de mayor importancia para impulsar el desarrollo humano integral, y promover el progreso individual y de la sociedad en su conjunto.

La educación media superior se reviste de importancia respecto del sistema educativo de cualquier país. Su principal objetivo es preparar a las jóvenes generaciones para que se desempeñen satisfactoriamente en los diversos ámbitos. Ello les permitirá acceder a los estudios superiores, lo que les garantizará a su vez una vida adulta productiva y de calidad.

Por una parte, nuestro país requiere de recursos humanos competitivos y capacitados en la innovación tecnológica; demanda que solamente se puede satisfacer mediante el aprovechamiento de la educación superior.

Por otra parte, de acuerdo con el articulo 5o. constitucional, la materia relativa al ejercicio profesional es competencia de las autoridades estatales. Corresponde a la Ley determinar en cada estado cuáles son las profesiones que requieren título para su ejercicio así como las condiciones que se deben llenar para obtenerlo, si bien los títulos profesionales expedidos por un estado tienen validez en los otros estados de la federación. La regulación y vigilancia del

ejercicio profesional está normada por la ley reglamentaria en materia de profesiones en el Distrito Federal y por las leyes estatales correspondientes de las entidades federativas.

Sin embargo, por vía de convenios de coordinación entre los gobiernos y la SEP, la Dirección General de Profesiones ha tenido un papel preponderante en materia de registro y regulación. Para obtener la cédula profesional se necesita registrar el título, que verifique las competencias para el ejercicio profesional, entre la titulación y el licenciamiento.

Este registro y diligencia, además de ser oneroso y no-expedito, se tiene que realizar en la Ciudad de México, con todas las incomodidades que ello representa. Por ello, el Partido Verde Ecologista de México se ha dado a la tarea de presentar una propuesta en torno a esta problemática que permita a los jóvenes llevar a término este nivel educativo y en consecuencia estar en posibilidades de mejorar su nivel de vida.

El principal motivo de nuestra preocupación es que los egresados realicen un trámite exento, confiable y convenientemente cerca de su entidad natal, sin los inconvenientes que se les presentan con el mecanismo actual.

Para los Diputados firmantes, la educación es un tema medular en la construcción de mejores oportunidades de desarrollo para la juventud mexicana, asumimos plenamente la responsabilidad adquirida de proveer a todos los mexicanos las condiciones y los ordenamientos legales necesarios que les permitan el acceso a una educación pública de calidad en todos los niveles. Con ello se podrá obtener una mejor calidad de vida, al tener plena conciencia que con la carencia de una educación de calidad, no sólo se cancela el futuro de los pueblos, sino que también se destruye su memoria y se vive sin conciencia del presente.

Nos hemos comprometido a impulsar el desarrollo de los mexicanos jóvenes, para lo cual se ha diseñado la presente reforma legal que consiste en eximir el cobro de cuota alguna para obtener la cédula profesional y que este proceso pueda realizarse en cualquier estado de nuestra República Mexicana conforme al Pacto Federal.

Con esto se pretende brindar a los egresados profesionales una tranquilidad económica durante el inicio de su vida productiva y evitar el ejercicio de profesiones sin contar con la cédula respectiva.

Debemos proveer los instrumentos necesarios para que en un corto plazo, nuestro país tenga las condiciones necesarias para que más mexicanos se inserten en la vida productiva. Nuestra iniciativa constituye sólo un paso más en el fortalecimiento de la instrucción del mexicano, situación que ha estado presente desde el origen mismo del artículo tercero constitucional. Debemos recordar que toda reforma que ha experimentado este precepto, ha sido motivada por la conformación de una población educada, que coadyuve en el crecimiento de nuestro país.

Con base en lo anterior, los suscritos diputados nos permitimos someter ante el pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa de

DECRETO mediante el cual se reforman los artículos 3o. y 13 de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, Relativo al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito Federal y el artículo 185 de la Ley Federal de Derechos.

Artículo primero. Se reforman los artículos 3o. y 13 de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, Relativo al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 3o. Toda persona a quien legalmente se le haya expedido título profesional o grado académico equivalente, podrá obtener cédula de ejercicio con efectos de patente, previo registro de dicho título o grado, **el cual será gratuito**.

Artículo 13. El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública, podrá celebrar convenios de coordinación con los gobiernos de los estados para la unificación del registro profesional, de acuerdo con las siguientes bases:

I. Instituir un solo servicio para el registro de títulos profesionales, **pudiéndose realizar en cualquier entidad del país y de manera gratuita**;

II. Reconocer para el ejercicio profesional en los Estados, la cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública y, consecuentemente, reconocer para el ejercicio profesional en el Distrito Federal las cédulas expedidas por los Estados;

III. Establecer los requisitos necesarios para el reconocimiento de los títulos profesionales, así como los de forma y contenido que los mismos deberán satisfacer;

IV. Intercambiar la información que se requiera; y

V. Las demás que tiendan al debido cumplimiento del objeto del convenio.

Artículo segundo. Se reforma el artículo 185 de la Ley Federal de Derechos, para quedar como sigue:

Artículo 185. Por los servicios que presta la Secretaría de Educación Pública, en materia de registro y ejercicio profesional, se pagará el derecho de registro y ejercicio profesional conforme a las siguientes cuotas:

I.	Registro de colegio de profesionistas	$25 000.00
II.	Registro de establecimiento educativo legalmente autorizado para expedir títulos profesionales, diplomas de especialidad o grados académicos	$1 747.45
III.	(se deroga)	
IV.	(se deroga)	
V.	Expedición de autorización para el ejercicio de una especialidad	$175.13
VI.	Expedición de autorización para constituir un colegio de profesionistas	$2 500.00
VII.	Enmiendas al registro profesional:	
	a) En relación con colegios de profesionistas	$2 500.00
	b) En relación con establecimiento educativo	$2 500.00
	c) En relación con título profesional o grado académico	$500.00
	d) Inscripción de asociado a un colegio de profesionistas que no figuren en el registro original	$100. 00
	e) En relación con Federaciones de Colegios de Profesionistas	$532.00

	f) Inscripción de asociado a una Federación de Colegios de Profesionistas que no figure en el registro original	$532.00
VIII.	Expedición de duplicado de cédula o de autorización para el ejercicio de una especialidad	$70.19
IX.	(se deroga)	
X.	(se deroga)	
XI.	Consultas de archivo	$23.00
XII.	Constancias de antecedentes profesionales	$50.00
XIII.	Registro de Federación de Colegios de Profesionistas	$5 913.00

TRANSITORIOS

Artículo primero. El presente Decreto entrará en vigor a los 180 días siguientes de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

Artículo segundo. Las disposiciones normativas derivadas de la presente Ley se seguirán aplicando, en lo que no se opongan a la presente reforma.

Artículo tercero. Para dar cabal cumplimiento a la presente reforma, la Secretaría de Educación Pública establecerá un programa de coordinación con las entidades del país.

Dado en el Senado de la República, sede de la Comisión Permanente del Honorable Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos, a los 03 días del mes de agosto de 2005.

Guillermo Velasco Rodríguez y Salvador Martínez Della Rocca

"El contenido que maneja esta página, es sólo de carácter informativo, por lo que carece de validez legal"

Opina en *gaceta.sgsp@senado.gob.mx*

SENADO DE LA REPÚBLICA: Xicoténcatl No. 9, Centro Histórico

APÉNDICE 8

LEY FEDERAL DE DERECHOS

Nueva Ley publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1981

TEXTO VIGENTE

Última reforma publicada DOF 27-12-2006

Cantidades para 2007 actualizadas por Resolución Miscelánea Fiscal DOF 27-12-2006

Sección Tercera

Registro y Ejercicio Profesional

Artículo 185. Por los servicios que presta la Secretaría de Educación Pública, en materia de registro y ejercicio profesional, se pagará el derecho de registro y ejercicio profesional conforme a las siguientes cuotas:

I.	Registro de colegio de profesionistas	$5 754.00
II.	Registro de establecimiento educativo legalmente autorizado para expedir títulos profesionales, diplomas de especialidad o grados académicos	$5 754.00
III.	Revalidación de título profesional, de diploma de especialidad y de grado académico	$1 150.00
IV.	Registro de título profesional, de diploma de especialidad y de grado académico	$575.00
V.	Expedición de autorización para el ejercicio de una especialidad	$577.00
VI.	Expedición de autorización para constituir un colegio de profesionistas	$575.00
VII.	Enmiendas al registro profesional:	
	a) En relación con colegios de profesionistas	$575.00
	b) En relación con establecimiento educativo	$575.00
	c) En relación con título profesional o grado académico	$115.00
	d) Inscripción de asociado a un colegio de profesionistas que no figuren en el registro original	$23.00
	e) En relación con Federaciones de Colegios de Profesionistas	$694.00
	f) Inscripción de asociado a una Federación de Colegios de Profesionistas que no figure en el registro original	$694.00
VIII.	Expedición de duplicado de cédula o de autorización para el ejercicio de una especialidad	$231.00
IX.	Expedición de cédula profesional con efectos de patente o de cédula de grado académico	$230.00

X. Expedición de autorización provisional para ejercer por estar el título profesional en trámite o para ejercer como pasante $230.00
XI. Consultas de archivo $105.00
XII. Constancias de antecedentes profesionales $228.00
XIII. Registro de Federación de Colegios de Profesionistas $7 710.00

Artículo 185-A. Por el ejercicio profesional en términos de los tratados internacionales suscritos por el Ejecutivo Federal con aprobación del Senado de la República, se pagarán los derechos conforme a lo siguiente:

A. Para los efectos del Tratado de Libre Comercio para América del Norte:

I. Para el caso de profesionistas extranjeros, que soliciten ejercer hasta por un año en México, y cuenten con el Acuerdo de Reconocimiento Mutuo, cubrirán por concepto de pago de derechos: $1 833.00
Por la renovación anual se pagará la cuota de $1 833.00
II. Para el caso de profesionistas de nacionalidad mexicana que deseen ejercer en Estados Unidos de América o Canadá, pagarán el derecho de inscripción de la certificación otorgada por la instancia competente reconocida por la Secretaría de Educación Pública y expedición de la constancia correspondiente, conforme a la cuota de $812.00

Sección Cuarta

Servicios de Educación

Artículo 186. Se pagarán derechos por los servicios que presta la Secretaría de Educación Pública, conforme a las siguientes cuotas:

I. Por solicitud, estudio y resolución del trámite de:
a) Reconocimiento de validez oficial de estudios de tipo superior $6 485.00
b) Cambios a cada plan y programa de estudio de tipo superior con reconocimiento de validez oficial $2 803.00
c) Cambio o ampliación de domicilio, o establecimiento de un plantel adicional, respecto de cada plan de estudios con reconocimiento de validez oficial $2 450.00
II. Por solicitud, estudio y resolución del trámite de autorización para impartir educación preescolar, primaria, secundaria, normal y demás para la formación de maestros, sea cual fuere la modalidad $708.00
III. Por solicitud, estudio y resolución del trámite de reconocimiento de validez oficial de estudios de los niveles medio superior o equivalente y de formación para el trabajo, sea cual fuere la modalidad $708.00

IV.	Acreditación y certificación a estudiantes de preparatoria abierta, por examen	$44.00
V.	Exámenes profesionales o de grado:	
a)	De tipo superior	$141.00
b)	De tipo medio superior	$71.00
VI.	Exámenes a título de suficiencia:	
	a) De educación primaria	$28.00
	b) De educación secundaria y de educación media superior, por materia	$16.00
	c) De tipo superior, por materia	$52.00
	d) Del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por materia	$68.00
	e) (Se deroga).	
VII.	Exámenes extraordinarios, por materia:	
	a) De educación secundaria y de educación media superior	$13.00
	b) De tipo superior	$52.00
	c) Del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura	$41.00
VIII.	Otorgamiento de diploma, título o grado:	
	a) De tipo superior	$137.00
	b) De educación secundaria y de educación media superior	$33.00
	c) De capacitación para el trabajo industrial	$23.00
IX.	Por la expedición del certificado de terminación de estudios de tipo medio superior en la modalidad escolarizada	$247.00
X.	Por la solicitud de acreditación y certificación de conocimientos, por cada certificado de competencia ocupacional en capacitación para el trabajo industrial	$369.00
XI.	Expedición de duplicado de certificados de terminación de estudios:	
	a) De educación básica y de educación media superior	$33.00
	b) De tipo superior	$104.00
XII.	Por solicitud de revalidación de estudios:	
	a) De educación básica	$23.00
	b) De educación media-superior	$227.00
	c) De educación superior	$681.00
XIII.	Revisión de certificados de estudio, por grado escolar:	
	a) De educación básica y educación media superior	$9.00
	b) De tipo superior	$27.00
	c) Del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura	$27.00
XIV.	Por solicitud de equivalencia de estudios:	
	a) De educación básica	$23.00
	b) De educación media-superior	$227.00
	c) De educación superior	$681.00
XV.	Inspección y vigilancia de establecimientos educativos particulares, por alumno inscrito en cada ejercicio escolar:	
	a) De educación superior	$55.00

	b) De educación media superior	$24.00
	c) De educación secundaria	$23.00
	d) De educación primaria	$5.00

Las escuelas de Instituciones de Asistencia Privada y las que impartan exclusivamente enseñanza especial a personas con o sin discapacidad no causarán el derecho a que se refiere esta fracción.

XVI.	Permiso provisional de práctica de locución	$467.00
XVII.	(Se deroga).	
XVIII.	(Se deroga).	
XIX.	Expedición de certificados de aptitud:	
	a) De locutor	$352.00
	b) De cronista o comentarista	$580.00
XX.	Expedición de duplicado de certificados de aptitud:	
	a) De locutor	$352.00
	b) De cronista o comentarista	$580.00
XXI.	Consultas o constancias de archivo	$105.00
XXII.	Cambio de carrera	$56.00
XXIII.	Dictamen psicopedagógico para cambio de carrera	$84.00
XXIV.	Inscripción:	
	a) En curso de verano	$112.00
	b) En curso de regularización	$112.00
	c) Cursos de capacitación para el trabajo industrial	$324.00
XXV.	Materias libres para alumnos inscritos	$52.00
XXVI.	Expedición de duplicado de credencial de la preparatoria abierta	$26.00
XXVII.	Por los cursos de formación y capacitación para profesionales en producción televisiva y audiovisual educativa:	
	a) Por cada hora o fracción de curso teórico	$28.00
	b) Por cada hora o fracción de curso práctico	$34.00
	c) Por cada hora o fracción de curso teórico-práctico	$40.00

APÉNDICE 9

Convenio[6] que celebra el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Educación Pública, con el Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, para coordinar y unificar el registro profesional

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Secretaría de Educación Pública.

CONVENIO que celebra el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Educación Pública representada por el C. Ing. *Víctor Bravo Ahuja*, Secretario del Ramo, con el Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, Representado por los CC. *Pedro G. Zorrilla Martínez* y Lic. *César Santos Santos*, Gobernador Constitucional y Secretario General de Gobierno, respectivamente, para coordinar y unificar el registro profesional, de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas.

ANTECEDENTES

1. Por Decreto del H. Congreso de la Unión promulgado el 31 de diciembre de 1973 y publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 2 de enero del año en curso, se reformó, entre otros, el artículo 13 de la Ley Reglamentaria de los Artículos 4o. y 5o. Constitucionales, relativos al ejercicio de las profesiones en el Distrito y Territorios Federales, en los siguientes términos:

"El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública, podrá celebrar convenios de coordinación con los gobiernos de los estados para la unificación del registro profesional, de acuerdo con las siguientes bases:

I. Instituir un solo servicio para el registro de títulos profesionales;

II. Reconocer para el ejercicio profesional en los estados, la cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública y, consecuentemente, reconocer para el ejercicio profesional en el Distrito Federal y Territorios Federales las cédulas expedidas por los estados;

III. Establecer los requisitos necesarios para el reconocimiento de los títulos profesionales, así como los de forma y contenido que los mismos deberán satisfacer;

IV. Intercambiar la información que se requiera; y

V. Las demás que tiendan al debido cumplimiento del objeto del convenio.

2. Tanto el Ejecutivo Federal como el Ejecutivo del Estado, en beneficio de los interesados, tienen el propósito, por una parte, de evitar la duplicidad de trámites que éstos realizan para registrar sus títulos profesionales y grados académicos, y por otra, de disminuir las erogaciones que se aplican a la adminis-

[6] Publicado en el *Periódico Oficial d*el Estado el 18 de enero de 1975. Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 13 de julio de 1993.

tración de este servicio; por lo que de conformidad con las facultades que les confieren sus respectivas legislaciones, de común acuerdo celebran el presente convenio, mismo que otorgan y formalizan al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. La Secretaría de Educación Pública y el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, instituyen un solo servicio de registro de títulos profesionales y grados académicos para la expedición de cédulas de ejercicio con efectos de patente, que estará a cargo de la Dirección General de Profesiones de la mencionada Secretaría, con base y sin perjuicio de lo establecido en la fracción V del artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Segunda. El Gobierno del Estado conviene en no registrar títulos profesionales y grados académicos ni expedir cédulas o patentes de ejercicio, mientras se encuentre en vigor el presente convenio.

Tercera. La simple expedición de títulos o reconocimiento de estudios que el Ejecutivo del Estado expida de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 85 de la Constitución Política local no extraña el Registro de dichos títulos o grados académicos.

Cuarta. Durante la vigencia de este convenio, el gobierno del estado reconocerá como documento que autoriza el ejercicio profesional dentro de su territorio, la cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública, y esta dependencia, los títulos y grados que reconozca el gobierno del estado de Nuevo León.

Quinta. Para que la Secretaría de Educación Pública registre un título profesional o grado académico expedido por alguna institución educativa del estado de Nuevo León, se deberá comprobar que el interesado satisfizo los requisitos que para la obtención del título o grado exigen las leyes de la misma entidad federativa.

Al efecto el Ejecutivo del estado proporcionará a la Secretaría de Educación Pública la información correspondiente a su sistema de educación profesional, especialmente por cuanto a las disposiciones legales en que se funda y a los requisitos para la expedición y registro de títulos profesionales y grados académicos. La Secretaría de Educación Pública proporcionará al gobierno del estado de Nuevo León, toda la información, estadística y datos que éste le requiera en relación a la materia del presente convenio.

Sexta. La duración del presente convenio será por tiempo indefinido. Para darlo por terminado cualquiera de las partes deberá notificarlo a la otra con tres meses de anticipación y publicar esta notificación en la forma en que se indica en la siguiente cláusula.

Séptima. El presente convenio entrará en vigor a partir del día primero de octubre de mil novecientos setenta y cuatro y será publicado en el *Periódico Oficial* del Estado y en el *Diario Oficial de la Federación.*

En fe de lo cual se firma en las ciudades de Monterrey, Nuevo León y México, Distrito Federal, en dos originales, de los que las partes conservarán

sendos ejemplares, a los veintitrés días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro. El Secretario de Educación Pública, *Víctor Bravo Ahuja*. Rúbrica. El Gobernador Constitucional del Estado, *Pedro G. Zorrilla Martínez.* Rúbrica. El Secretario General de Gobierno, *César Santos Santos*. Rúbrica.

APÉNDICE 10

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Ley General de Educación

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO[7]

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, DECRETA:

LEY GENERAL DE EDUCACIÓN

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1o. Esta Ley regula la educación que imparten el Estado —Federación, entidades federativas y municipios—, sus organismos descentralizados y los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios. Es de observancia general en toda la República y las disposiciones que contiene son de orden público e interés social.

La función social educativa de las universidades y demás instituciones de educación superior a que se refiere la fracción VII del artículo 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regulará por las leyes que rigen a dichas instituciones.

Artículo 2o. Todo individuo tiene derecho a recibir educación y, por lo tanto, todos los habitantes del país tienen las mismas oportunidades de acceso al sistema educativo nacional, con sólo satisfacer los requisitos que establezcan las disposiciones generales aplicables.

La educación es medio fundamental para adquirir, transmitir y acrecentar la cultura; es proceso permanente que contribuye al desarrollo del individuo y a la transformación de la sociedad, y es factor determinante para la adquisición de conocimientos y para formar al hombre de manera que tenga sentido de solidaridad social.

En el proceso educativo deberá asegurarse la participación activa del educando, estimulando su iniciativa y su sentido de responsabilidad social, para alcanzar los fines a que se refiere el artículo 7o.

Artículo 3o. El Estado está obligado a prestar servicios educativos para que toda la población pueda cursar la educación preescolar, la primaria y la secun-

[7] Publicado en el *Periódico Oficial* del Estado el 10 de diciembre de 1932.

daria. Estos servicios se prestarán en el marco del federalismo y la concurrencia previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y conforme a la distribución de la función social educativa establecida en la presente ley.

Artículo 4o. Todos los habitantes del país deben cursar la educación primaria y la secundaria.

Es obligación de los mexicanos hacer que sus hijos o pupilos menores de edad cursen la educación primaria y la secundaria.

Artículo 5o. La educación que el Estado imparta será laica y, por lo tanto, se mantendrá por completo ajena a cualquier doctrina religiosa.

Artículo 6o. La educación que el Estado imparta será gratuita. Las donaciones destinadas a dicha educación en ningún caso se entenderán como contraprestación del servicio educativo.

Artículo 7o. La educación que impartan el Estado, sus organismos descentralizados y los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios tendrá, además de los fines establecidos en el segundo párrafo del artículo 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los siguientes:

I. Contribuir al desarrollo integral del individuo, para que ejerza plenamente sus capacidades humanas;

II. Favorecer el desarrollo de facultades para adquirir conocimientos, así como la capacidad de observación, análisis y reflexión críticos;

III. Fortalecer la conciencia de la nacionalidad y de la soberanía, el aprecio por la historia, los símbolos patrios y las instituciones nacionales, así como la valoración de las tradiciones y particularidades culturales de las diversas regiones del país;

IV. Promover, mediante la enseñanza de la lengua nacional —el español—, un idioma común para todos los mexicanos, sin menoscabo de proteger y promover el desarrollo de las lenguas indígenas;

V. Infundir el conocimiento y la práctica de la democracia como la forma de gobierno y convivencia que permite a todos participar en la toma de decisiones al mejoramiento de la sociedad;

VI. Promover el valor de la justicia, de la observancia de la ley y de la igualdad de los individuos ante ésta, así como propiciar el conocimiento de los derechos humanos y el respeto a los mismos;

VII. Fomentar actitudes que estimulen la investigación y la innovación científicas y tecnológicas;

VIII. Impulsar la creación artística y propiciar la adquisición, el enriquecimiento y la difusión de los bienes y valores de la cultura universal, en especial de aquellos que constituyen el patrimonio cultural de la Nación;

IX. Estimular la educación física y la práctica del deporte;

X. Desarrollar actitudes solidarias en los individuos, para crear conciencia sobre la preservación de la salud, la planeación familiar y la paternidad responsable, sin menoscabo de la libertad y del respeto absoluto a la dignidad humana, así como propiciar el rechazo a los vicios;

XI. Hacer conciencia de la necesidad de un aprovechamiento racional de los recursos naturales y de la protección del ambiente, y

XII. Fomentar actitudes solidarias y positivas hacia el trabajo, el ahorro y el bienestar general.

Artículo 8o. El criterio que orientará a la educación que el Estado y sus organismos descentralizados imparten —así como toda la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica que los particulares impartan—, se basará en los resultados del progreso científico, luchará contra la ignorancia y sus efectos, las servidumbres, los fanatismos y los prejuicios. Además:

I. Será democrático, considerando a la democracia no solamente como una estructura jurídica y un régimen político, sino como un sistema de vida fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo;

II. Será nacional, en cuanto —sin hostilidades ni exclusivismos— atenderá a la comprensión de nuestros problemas, al aprovechamiento de nuestros recursos, a la defensa de nuestra independencia política, al aseguramiento de nuestra independencia económica y a la continuidad y acrecentamiento de nuestra cultura, y

III. Contribuirá a la mejor convivencia humana, tanto por los elementos que aporte a fin de robustecer en el educando, junto con el aprecio para la dignidad de la persona y la integridad de la familia, la convicción del interés general de la sociedad, cuanto por el cuidado que ponga en sustentar los ideales de fraternidad e igualdad de derechos de todos los hombres, evitando los privilegios de razas, de religión, de grupos, de sexos o de individuos.

Artículo 9o. Además de impartir la educación preescolar, la primaria y la secundaria, el Estado promoverá y atenderá —directamente, mediante sus organismos descentralizados, a través de apoyos financieros, o bien, por cualquier otro medio— todos los tipos y modalidades educativos, incluida la educación superior, necesarios para el desarrollo de la Nación, apoyará la investigación científica y tecnológica, y alentará el fortalecimiento y la difusión de la cultura nacional y universal.

Artículo 10. La educación que impartan el Estado, sus organismos descentralizados y los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios, es un servicio público.

Constituyen el sistema educativo nacional:

I. Los educandos y educadores;

II. Las autoridades educativas;

III. Los planes, programas, métodos y materiales educativos;

IV. Las instituciones educativas del Estado y de sus organismos descentralizados;

V. Las instituciones de los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios, y

VI. Las instituciones de educación superior a las que la ley otorga autonomía.

Las instituciones del sistema educativo nacional impartirán educación de manera que permita al educando incorporarse a la sociedad y, en su oportunidad, desarrollar una actividad productiva y que permita, asimismo, al trabajador estudiar.

Artículo 11. La aplicación y la vigilancia del cumplimiento de esta ley corresponden a las autoridades educativas de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, en los términos que la propia ley establece.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por:

I. Autoridad educativa federal, o Secretaría, a la Secretaría de Educación Pública de la administración pública federal;

II. Autoridad educativa local al ejecutivo de cada uno de los estados de la Federación, así como a las entidades que, en su caso, establezcan para el ejercicio de la función social educativa, y

III. Autoridad educativa municipal al ayuntamiento de cada municipio.

CAPÍTULO II

Del federalismo educativo

Sección 1

De la distribución de la función social educativa

Artículo 12. Corresponden de manera exclusiva a la autoridad educativa federal las atribuciones siguientes:

I. Determinar para toda la República los planes y programas de estudio para la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, a cuyo efecto se considerará la opinión de las autoridades educativas locales y de los diversos sectores sociales involucrados en la educación, en los términos del artículo 48;

II. Establecer el calendario escolar aplicable en toda la República para cada ciclo lectivo de la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica;

III. Elaborar y mantener actualizados los libros de texto gratuitos, mediante procedimientos que permitan la participación de los diversos sectores sociales involucrados en la educación;

IV. Autorizar el uso de libros de texto para la educación primaria y la secundaria;

V. Fijar lineamientos generales para el uso de material educativo para la educación primaria y la secundaria;

VI. Regular un sistema nacional de formación, actualización, capacitación y superación profesional para maestros de educación básica;

VII. Fijar los requisitos pedagógicos de los planes y programas de educación inicial y preescolar que, en su caso, formulen los particulares;

VIII. Regular un sistema nacional de créditos, de revalidación y de equivalencias, que faciliten el tránsito de educandos de un tipo o modalidad educativo a otro;

IX. Llevar un registro nacional de instituciones pertenecientes al sistema educativo nacional;

X. Fijar los lineamientos generales de carácter nacional a los que deban ajustarse la constitución y el funcionamiento de los consejos de participación social a que se refiere el capítulo VII de esta ley;

XI. Realizar la planeación y la programación globales del sistema educativo nacional, evaluar a éste y fijar los lineamientos generales de la evaluación que las autoridades educativas locales deban realizar;

XII. Fomentar, en coordinación con las demás autoridades competentes del Ejecutivo Federal, las relaciones de orden cultural con otros países, e intervenir en la formulación de programas de cooperación internacional en materia educativa, científica, tecnológica, artística, cultural, de educación física y deporte, y

XIII. Las necesarias para garantizar el carácter nacional de la educación básica, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, así como las demás que con tal carácter establezcan esta ley y otras disposiciones aplicables.

Artículo 13. Corresponden de manera exclusiva a las autoridades educativas locales, en sus respectivas competencias, las atribuciones siguientes:

I. Prestar los servicios de educación inicial, básica —incluyendo la indígena—, especial, así como la normal y demás para la formación de maestros;

II. Proponer a la Secretaría los contenidos regionales que hayan de incluirse en los planes y programas de estudio para la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica;

III. Ajustar, en su caso, el calendario escolar para cada ciclo lectivo de la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, con respecto al calendario fijado por la Secretaría;

IV. Prestar los servicios de formación, actualización, capacitación y superación profesional para los maestros de educación básica, de conformidad con las disposiciones generales que la Secretaría determine;

V. Revalidar y otorgar equivalencias de estudios de la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, de acuerdo con los lineamientos generales que la Secretaría expida;

VI. Otorgar, negar y revocar autorización a los particulares para impartir la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, y

VII. Las demás que con tal carácter establezcan esta ley y otras disposiciones aplicables.

Artículo 14. Adicionalmente a las atribuciones exclusivas a que se refieren los artículos 12 y 13, corresponden a las autoridades educativas federal y locales, de manera concurrente, las atribuciones siguientes:

I. Promover y prestar servicios educativos, distintos de los previstos en las fracciones I y IV del artículo 13, de acuerdo con las necesidades nacionales, regionales y estatales;

II. Determinar y formular planes y programas de estudio, distintos de los previstos en la fracción I del artículo 12;

III. Revalidar y otorgar equivalencias de estudios, distintos de los mencionados en la fracción V del artículo 13, de acuerdo con los lineamientos generales que la Secretaría expida;

IV. Otorgar, negar y retirar el reconocimiento de validez oficial a estudios distintos de los de primaria, secundaria, normal y demás para la formación de maestros de educación básica que impartan los particulares;

V. Editar libros y producir otros materiales didácticos, distintos de los señalados en la fracción III del artículo 12;

VI. Prestar servicios bibliotecarios a través de bibliotecas públicas, a fin de apoyar al sistema educativo nacional, a la innovación educativa y a la investigación científica, tecnológica y humanística;

VII. Promover permanentemente la investigación que sirva como base a la innovación educativa;

VIII. Impulsar el desarrollo de la enseñanza tecnológica y de la investigación científica y tecnológica;

IX. Fomentar y difundir las actividades artísticas, culturales y físico-deportivas en todas sus manifestaciones;

X. Vigilar el cumplimiento de esta ley y de sus disposiciones reglamentarias, y

XI. Las demás que con tal carácter establezcan esta ley y otras disposiciones aplicables.

El Ejecutivo Federal y el gobierno de cada entidad federativa podrán celebrar convenios para coordinar o unificar las actividades educativas a que se refiere esta ley, con excepción de aquellas que, con carácter exclusivo, les confieren los artículos 12 y 13.

Artículo 15. El ayuntamiento de cada municipio podrá, sin perjuicio de la concurrencia de las autoridades educativas federal y locales, promover y prestar servicios educativos de cualquier tipo o modalidad. También podrá realizar actividades de las enumeradas en las fracciones V a VIII del artículo 14.

El gobierno de cada entidad federativa promoverá la participación directa del ayuntamiento para dar mantenimiento y proveer de equipo básico a las escuelas públicas estatales y municipales.

El gobierno de cada entidad federativa y los ayuntamientos podrán celebrar convenios para coordinar o unificar sus actividades educativas y cumplir de mejor manera las responsabilidades a su cargo.

Artículo 16. Las atribuciones relativas a la educación inicial, básica —incluyendo la indígena— y especial que los artículos 11, 13, 14 y demás señalan para las autoridades educativas locales en sus respectivas competencias corresponderán, en el Distrito Federal, al gobierno de dicho Distrito y a las entidades que, en su caso, establezca. En el ejercicio de estas atribuciones no será aplicable el artículo 18. Los servicios de educación normal y demás para la formación de maestros de educación básica serán prestados, en el Distrito Federal, por la Secretaría.

El gobierno del Distrito Federal concurrirá al financiamiento de los servicios educativos en el propio Distrito, en términos de los artículos 25 y 27.

Artículo 17. Las autoridades educativas, federal y locales, se reunirán periódicamente con el propósito de analizar e intercambiar opiniones sobre el de-

sarrollo del sistema educativo nacional, formular recomendaciones y convenir acciones para apoyar la función social educativa. Estas reuniones serán presididas por la Secretaría.

Sección 2

De los servicios educativos

Artículo 18. El establecimiento de instituciones educativas que realice el Poder Ejecutivo Federal por conducto de otras dependencias de la administración pública federal, así como la formulación de planes y programas de estudio para dichas instituciones, se harán en coordinación con la Secretaría. Dichas dependencias expedirán constancias, certificados, diplomas y títulos que tendrán la validez correspondiente a los estudios realizados.

Artículo 19. Será responsabilidad de las autoridades educativas locales realizar una distribución oportuna, completa, amplia y eficiente, de los libros de texto gratuitos y demás materiales educativos complementarios que la Secretaría les proporcione.

Artículo 20. Las autoridades educativas, en sus respectivos ámbitos de competencia, constituirán el sistema nacional de formación, actualización, capacitación y superación profesional para maestros que tendrá las finalidades siguientes:

I. La formación, con nivel de licenciatura, de maestros de educación inicial, básica —incluyendo la de aquellos para la atención de la educación indígena—, especial y de educación física;

II. La actualización de conocimientos y superación docente de los maestros en servicio, citados en la fracción anterior;

III. La realización de programas de especialización, maestría y doctorado, adecuados a las necesidades y recursos educativos de la entidad, y

IV. El desarrollo de la investigación pedagógica y la difusión de la cultura educativa.

Las autoridades educativas locales podrán coordinarse para llevar a cabo actividades relativas a las finalidades previstas en este artículo, cuando la calidad de los servicios o la naturaleza de las necesidades hagan recomendables proyectos regionales.

Artículo 21. El educador es promotor, coordinador y agente directo del proceso educativo. Deben proporcionársele los medios que le permitan realizar eficazmente su labor y que contribuyan a su constante perfeccionamiento.

Para ejercer la docencia en instituciones establecidas por el Estado, por sus organismos descentralizados y por los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios, los maestros deberán satisfacer los requisitos que, en su caso, señalen las autoridades competentes.

El Estado otorgará un salario profesional para que los educadores de los planteles del propio Estado alcancen un nivel de vida decoroso para su familia; puedan arraigarse en las comunidades en las que trabajan y disfrutar de vivienda

digna; así como para que dispongan del tiempo necesario para la preparación de las clases que impartan y para su perfeccionamiento profesional.

Las autoridades educativas establecerán mecanismos que propicien la permanencia de los maestros frente a un grupo, con la posibilidad para éstos de ir obteniendo mejores condiciones y mayor reconocimiento social.

Las autoridades educativas otorgarán reconocimientos, distinciones, estímulos y recompensas a los educadores que se destaquen en el ejercicio de su profesión y, en general, realizará actividades que propicien mayor aprecio social por la labor desempeñada por el magisterio.

Artículo 22. Las autoridades educativas, en sus respectivas competencias, revisarán permanentemente las disposiciones, los trámites y procedimientos, con objeto de simplificarlos, de reducir las cargas administrativas de los maestros, de alcanzar más horas efectivas de clase y, en general, de lograr la prestación del servicio educativo con mayor pertinencia y de manera más eficiente.

En las actividades de supervisión las autoridades educativas darán preferencia, respecto de los aspectos administrativos, a los apoyos técnicos, didácticos y demás para el adecuado desempeño de la función docente.

Artículo 23. Las negociaciones o empresas a que se refiere la fracción XII del apartado A) del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos están obligadas a establecer y sostener escuelas cuando el número de educandos que las requiera sea mayor de veinte. Estos planteles quedarán bajo la dirección administrativa de la autoridad educativa local.

Las escuelas que se establezcan en cumplimiento de la obligación prevista en el párrafo anterior, contarán con edificio, instalaciones y demás elementos necesarios para realizar su función, en los términos que señalen las disposiciones aplicables.

El sostenimiento de dichas escuelas comprende la obligación patronal de proporcionar las aportaciones para la remuneración del personal y las prestaciones que dispongan las leyes y reglamentos, que no serán inferiores a las que otorgue la autoridad educativa local en igualdad de circunstancias.

La autoridad educativa local podrá celebrar con los patrones convenios para el cumplimiento de las obligaciones que señala el presente artículo.

Artículo 24. Los beneficiados directamente por los servicios educativos deberán prestar servicio social, en los casos y términos que señalen las disposiciones reglamentarias correspondientes. En éstas se preverá la prestación del servicio social como requisito previo para obtener título o grado académico.

Sección 3

Del financiamiento a la educación

Artículo 25. El Ejecutivo Federal y el gobierno de cada entidad federativa, con sujeción a las correspondientes disposiciones de ingresos y gasto público que resulten aplicables, concurrirán al financiamiento de los servicios educativos.

Los recursos federales recibidos para ese fin por cada entidad federativa no serán transferibles y deberán aplicarse exclusivamente en la prestación de servicios y demás actividades educativas en la propia entidad.

El gobierno local prestará todas las facilidades y colaboración para que, en su caso, el Ejecutivo Federal verifique la correcta aplicación de dichos recursos.

En el evento de que tales recursos se utilicen para fines distintos, se estará a lo previsto en la legislación aplicable sobre las responsabilidades administrativas, civiles y penales que procedan.

Artículo 26. El gobierno de cada entidad federativa, de conformidad con las disposiciones aplicables, proveerá lo conducente para que cada ayuntamiento reciba recursos para el cumplimiento de las responsabilidades que en términos del artículo 15 estén a cargo de la autoridad municipal.

Artículo 27. En el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores de esta sección, el Ejecutivo Federal y el gobierno de cada entidad federativa tomarán en cuenta el carácter prioritario de la educación pública para los fines del desarrollo nacional.

En todo tiempo procurarán fortalecer las fuentes de financiamiento a la tarea educativa y destinar recursos presupuestarios crecientes, en términos reales, para la educación pública.

Artículo 28. Son de interés social las inversiones que en materia educativa realicen el Estado, sus organismos descentralizados y los particulares.

Sección 4

De la evaluación del sistema educativo nacional

Artículo 29. Corresponde a la Secretaría la evaluación del sistema educativo nacional, sin perjuicio de la que las autoridades educativas locales realicen en sus respectivas competencias.

Dicha evaluación, y la de las autoridades educativas locales, serán sistemáticas y permanentes. Sus resultados serán tomados como base para que las autoridades educativas, en el ámbito de su competencia, adopten las medidas procedentes.

Artículo 30. Las instituciones educativas establecidas por el Estado, por sus organismos descentralizados y por los particulares con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios, otorgarán a las autoridades educativas todas las facilidades y colaboración para la evaluación a que esta sección se refiere.

Para ello, proporcionarán oportunamente toda la información que se les requiera; tomarán las medidas que permitan la colaboración efectiva de alumnos, maestros, directivos y demás participantes en los procesos educativos; facilitarán que las autoridades educativas, incluida la Secretaría, realicen exámenes para fines estadísticos y de diagnóstico y recaben directamente en las escuelas la información necesaria.

Artículo 31. Las autoridades educativas darán a conocer a los maestros, alumnos, padres de familia y a la sociedad en general, los resultados de las evaluaciones que realicen, así como la demás información global que permita medir el desarrollo y los avances de la educación en cada entidad federativa.

CAPÍTULO III

De la equidad en la educación

Artículo 32. Las autoridades educativas tomarán medidas tendientes a establecer condiciones que permitan el ejercicio pleno del derecho a la educación de cada individuo, una mayor equidad educativa, así como el logro de la efectiva igualdad en oportunidades de acceso y permanencia en los servicios educativos.

Dichas medidas estarán dirigidas, de manera preferente, a los grupos y regiones con mayor rezago educativo o que enfrenten condiciones económicas y sociales de desventaja.

Artículo 33. Para cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior, las autoridades educativas en el ámbito de sus respectivas competencias llevarán a cabo las actividades siguientes:

I. Atenderán de manera especial las escuelas en que, por estar en localidades aisladas o zonas urbanas marginadas, sea considerablemente mayor la posibilidad de atrasos o deserciones, mediante la asignación de elementos de mejor calidad para enfrentar los problemas educativos de dichas localidades;

II. Desarrollarán programas de apoyo a los maestros que realicen su servicio en localidades aisladas o zonas urbanas marginadas, a fin de fomentar el arraigo en sus comunidades;

III. Promoverán centros de desarrollo infantil, centros de integración social, internados, albergues escolares e infantiles y demás planteles que apoyen en forma continua y estable el aprendizaje y el aprovechamiento de los alumnos;

IV. Prestarán servicios educativos para atender a quienes abandonaron el sistema regular, que les faciliten la terminación de la primaria y la secundaria;

V. Otorgarán apoyos pedagógicos a grupos con requerimientos educativos específicos, como programas encaminados a recuperar retrasos en el aprovechamiento escolar de los alumnos;

VI. Establecerán sistemas de educación a distancia;

VII. Realizarán campañas educativas que tiendan a elevar los niveles culturales, sociales y de bienestar de la población, tales como programas de alfabetización y de educación comunitaria;

VIII. Desarrollarán programas para otorgar becas y demás apoyos económicos a educandos;

IX. Efectuarán programas dirigidos a los padres de familia, que les permitan dar mejor atención a sus hijos;

X. Otorgarán estímulos a las asociaciones civiles y a las cooperativas de maestros que se dediquen a la enseñanza;

XI. Promoverán mayor participación de la sociedad en la educación, así como el apoyo de los particulares al financiamiento y a las actividades a que se refiere este capítulo;

XII. Concederán reconocimientos y distinciones a quienes contribuyan a la consecución de los propósitos mencionados en el artículo anterior, y

XIII. Realizarán las demás actividades que permitan ampliar la calidad y la cobertura de los servicios educativos, y alcanzar los propósitos mencionados en el artículo anterior.

El Estado también llevará a cabo programas asistenciales, ayudas alimenticias, campañas de salubridad y demás medidas tendientes a contrarrestar las condiciones sociales que inciden en la efectiva igualdad de oportunidades de acceso y permanencia en los servicios educativos.

Artículo 34. Además de las actividades enumeradas en el artículo anterior, el Ejecutivo Federal llevará a cabo programas compensatorios por virtud de los cuales apoye con recursos específicos a los gobiernos de aquellas entidades federativas con mayores rezagos educativos, previa celebración de convenios en los que se concierten las proporciones de financiamiento y las acciones específicas que las autoridades educativas locales deban realizar para reducir y superar dichos rezagos.

La Secretaría evaluará los resultados en la calidad educativa de los programas compensatorios antes mencionados.

Artículo 35. En el ejercicio de su función compensatoria, y sólo tratándose de actividades que permitan mayor equidad educativa, la Secretaría podrá en forma temporal impartir de manera concurrente educación básica y normal en las entidades federativas.

Artículo 36. El Ejecutivo Federal, el gobierno de cada entidad federativa y los ayuntamientos, podrán celebrar convenios para coordinar las actividades a que el presente capítulo se refiere.

CAPÍTULO IX

Del proceso educativo

Sección 1

De los tipos y modalidades de educación

Artículo 37. La educación de tipo básico está compuesta por el nivel preescolar, el de primaria y el de secundaria. La educación preescolar no constituye requisito previo a la primaria.

El tipo medio-superior comprende el nivel de bachillerato, los demás niveles equivalentes a éste, así como la educación profesional que no requiere bachillerato o sus equivalentes.

El tipo superior es el que se imparte después del bachillerato o de sus equivalentes. Está compuesto por la licenciatura, la especialidad, la maestría y el doctorado, así como por opciones terminales previas a la conclusión normal en todos sus niveles y especialidades.

Artículo 38. La educación básica, en sus tres niveles, tendrá las adaptaciones requeridas para responder a las características lingüísticas y culturales de cada uno de los diversos grupos indígenas del país, así como de la población rural dispersa y grupos migratorios.

Artículo 39. En el sistema educativo nacional queda comprendida la educación inicial, la educación especial y la educación para adultos.

De acuerdo con las necesidades educativas específicas de la población, también podrá impartirse educación con programas o contenidos particulares para atender dichas necesidades.

Artículo 40. La educación inicial tiene como propósito favorecer el desarrollo físico, cognoscitivo, afectivo y social de los menores de cuatro años de edad. Incluye orientación a padres de familia o tutores para la educación de sus hijos o pupilos.

Artículo 41. La educación especial está destinada a individuos con discapacidades transitorias o definitivas, así como a aquéllos con aptitudes sobresalientes. Procurará atender a los educandos de manera adecuada a sus propias condiciones, con equidad social.

Tratándose de menores de edad con discapacidades, esta educación propiciará su integración a los planteles de educación básica regular. Para quienes no logren esa integración, esta educación procurará la satisfacción de necesidades básicas de aprendizaje para la autónoma convivencia social y productiva.

Esta educación incluye orientación a los padres o tutores, así como también a los maestros y personal de escuelas de educación básica regular que integren a alumnos con necesidades especiales de educación.

Artículo 42. En la impartición de educación para menores de edad se tomarán medidas que aseguren al educando la protección y el cuidado necesarios para preservar su integridad física, psicológica y social sobre la base del respeto a su dignidad, y que la aplicación de la disciplina escolar sea compatible con su edad.

Artículo 43. La educación para adultos está destinada a individuos de quince años o más que no hayan cursado o concluido la educación básica y comprende, entre otras, la alfabetización, la educación primaria y la secundaria, así como la formación para el trabajo, con las particularidades adecuadas a dicha población. Esta educación se apoyará en la solidaridad social.

Artículo 44. Tratándose de la educación para adultos, la autoridad educativa federal podrá prestar servicios que conforme a la presente ley corresponda prestar de manera exclusiva a las autoridades educativas locales.

Los beneficiarios de esta educación podrán acreditar los conocimientos adquiridos, mediante exámenes parciales o globales, conforme a los procedimientos a que aluden los artículos 45 y 64. Cuando al presentar un examen no acrediten los conocimientos respectivos, recibirán un informe que indique las unidades de estudio en las que deban profundizar y tendrán derecho a presentar nuevos exámenes hasta lograr la acreditación de dichos conocimientos.

El Estado y sus entidades organizarán servicios permanentes de promoción y asesoría de educación para adultos y darán las facilidades necesarias a sus trabajadores y familiares para estudiar y acreditar la educación primaria y la secundaria.

Quienes participen voluntariamente brindando asesoría en tareas relativas a esta educación tendrán derecho, en su caso, a que se les acredite como servicio social.

Artículo 45. La formación para el trabajo procurará la adquisición de conocimientos, habilidades o destrezas, que permitan a quien la recibe desarrollar

una actividad productiva demandada en el mercado, mediante alguna ocupación o algún oficio calificados.

La Secretaría, conjuntamente con las demás autoridades federales competentes, establecerá un régimen de certificación, aplicable en toda la República, referido a la formación para el trabajo, conforme al cual sea posible ir acreditando conocimientos, habilidades o destrezas —intermedios o terminales— de manera parcial y acumulativa, independientemente de la forma en que hayan sido adquiridos.

La Secretaría, conjuntamente con las demás autoridades federales competentes, determinarán los lineamientos generales aplicables en toda la República para la definición de aquellos conocimientos, habilidades o destrezas susceptibles de certificación, así como de los procedimientos de evaluación correspondientes, sin perjuicio de las demás disposiciones que emitan las autoridades locales en atención a requerimientos particulares. Los certificados, constancias o diplomas serán otorgados por las instituciones públicas y los particulares que señalen los lineamientos citados.

En la determinación de los lineamientos generales antes citados, así como en la decisión sobre los servicios de formación para el trabajo a ser ofrecidos, las autoridades competentes establecerán procedimientos que permitan considerar las necesidades, propuestas y opiniones de los diversos sectores productivos, a nivel nacional, local e incluso municipal.

Podrán celebrarse convenios para que la formación para el trabajo se imparta por las autoridades locales, los ayuntamientos, las instituciones privadas, las organizaciones sindicales, los patrones y demás particulares.

La formación para el trabajo que se imparta en términos del presente artículo será adicional y complementaria a la capacitación prevista en la fracción XIII del apartado A) del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 46. La educación a que se refiere la presente sección tendrá las modalidades de escolar, no escolarizada y mixta.

Sección 2

De los planes y programas de estudio

Artículo 47. Los contenidos de la educación serán definidos en planes y programas de estudio.

En los planes de estudio deberán establecerse:

I. Los propósitos de formación general y, en su caso, de adquisición de las habilidades y las destrezas que correspondan a cada nivel educativo;

II. Los contenidos fundamentales de estudio, organizados en asignaturas u otras unidades de aprendizaje que, como mínimo, el educando deba acreditar para cumplir los propósitos de cada nivel educativo;

III. Las secuencias indispensables que deben respetarse entre las asignaturas o unidades de aprendizaje que constituyen un nivel educativo, y

IV. Los criterios y procedimientos de evaluación y acreditación para verificar que el educando cumple los propósitos de cada nivel educativo.

En los programas de estudio deberán establecerse los propósitos específicos de aprendizaje de las asignaturas u otras unidades de aprendizaje dentro de un plan de estudios, así como los criterios y procedimientos para evaluar y acreditar su cumplimiento. Podrán incluir sugerencias sobre métodos y actividades para alcanzar dichos propósitos.

Artículo 48. La Secretaría determinará los planes y programas de estudio, aplicables y obligatorios en toda la República, de la educación primaria, la secundaria, la educación normal y demás para la formación de maestros de educación básica.

Para tales efectos la Secretaría considerará las opiniones de las autoridades educativas locales, y de los diversos sectores sociales involucrados en la educación, expresadas a través del Consejo Nacional de Participación Social en la Educación a que se refiere el artículo 72.

Las autoridades educativas locales propondrán para consideración y, en su caso, autorización de la Secretaría, contenidos regionales que —sin mengua del carácter nacional de los planes y programas citados— permitan que los educandos adquieran un mejor conocimiento de la historia, la geografía, las costumbres, las tradiciones y demás aspectos propios de la entidad y municipios respectivos.

La Secretaría realizará revisiones y evaluaciones sistemáticas y continuas de los planes y programas a que se refiere el presente artículo, para mantenerlos permanentemente actualizados.

Los planes y programas que la Secretaría determine en cumplimiento del presente artículo, así como sus modificaciones, deberán publicarse en el *Diario Oficial de la Federación* y en el órgano informativo oficial de cada entidad federativa.

Artículo 49. El proceso educativo se basará en los principios de libertad y responsabilidad que aseguren la armonía de relaciones entre educandos y educadores y promoverá el trabajo en grupo para asegurar la comunicación y el diálogo entre educandos, educadores, padres de familia e instituciones públicas y privadas.

Artículo 50. La evaluación de los educandos comprenderá la medición en lo individual de los conocimientos, las habilidades, las destrezas y, en general, del logro de los propósitos establecidos en los planes y programas de estudio.

Las instituciones deberán informar periódicamente a los educandos y, en su caso, a los padres de familia o tutores, los resultados y calificaciones de los exámenes parciales y finales, así como, de haberlas, aquellas observaciones sobre el desempeño académico de los propios educandos que permitan lograr mejores aprovechamientos.

Sección 3

Del calendario escolar

Artículo 51. La autoridad educativa federal determinará el calendario escolar aplicable en toda la República, para cada ciclo lectivo de la educación primaria,

la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, necesarios para cubrir los planes y programas aplicables. El calendario deberá contener doscientos días de clase para los educandos.

La autoridad educativa local podrá ajustar el calendario escolar respecto al establecido por la Secretaría, cuando ello resulte necesario en atención a requerimientos específicos de la propia entidad federativa. Los maestros serán debidamente remunerados si la modificación al calendario escolar implica más días de clase para los educandos que los citados en el párrafo anterior.

Artículo 52. En días escolares, las horas de labor escolar se dedicarán a la práctica docente y a las actividades educativas con los educandos, conforme a lo previsto en los planes y programas de estudio aplicables.

Las actividades no previstas en los planes y programas de estudio, o bien la suspensión de clases, sólo podrán ser autorizadas por la autoridad que haya establecido o, en su caso, ajustado el correspondiente calendario escolar. Estas autorizaciones únicamente podrán concederse en casos extraordinarios y si no implican incumplimiento de los planes y programas ni, en su caso, del calendario señalado por la Secretaría.

De presentarse interrupciones por caso extraordinario o fuerza mayor, la autoridad educativa tomará las medidas para recuperar los días y horas perdidos.

Artículo 53. El calendario que la Secretaría determine para cada ciclo lectivo de educación primaria, de secundaria, de normal y demás para la formación de maestros de educación básica, se publicará en el *Diario Oficial de la Federación.*

El calendario aplicable en cada entidad federativa deberá publicarse en el órgano informativo oficial de la propia entidad.

CAPÍTULO V

De la educación que imparten los particulares

Artículo 54. Los particulares podrán impartir educación en todos sus tipos y modalidades.

Por lo que concierne a la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, deberán obtener previamente, en cada caso, la autorización expresa del Estado. Tratándose de estudios distintos de los antes mencionados, podrán obtener el reconocimiento de validez oficial de estudios.

La autorización y el reconocimiento serán específicos para cada plan de estudios. Para impartir nuevos estudios se requerirá, según el caso, la autorización o el reconocimiento respectivos.

La autorización y el reconocimiento incorporan a las instituciones que los obtengan, respecto de los estudios a que la propia autorización o dicho reconocimiento se refieren, al sistema educativo nacional.

Artículo 55. Las autorizaciones y los reconocimientos de validez oficial de estudios se otorgarán cuando los solicitantes cuenten:

I. Con personal que acredite la preparación adecuada para impartir educación y, en su caso, satisfagan los demás requisitos a que se refiere el artículo 21;

II. Con instalaciones que satisfagan las condiciones higiénicas, de seguridad y pedagógicas que la autoridad otorgante determine. Para establecer un nuevo plantel se requerirá, según el caso, una nueva autorización o un nuevo reconocimiento, y

III. Con planes y programas de estudio que la autoridad otorgante considere procedentes, en el caso de educación distinta de la primaria, la secundada, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica.

Artículo 56. Las autoridades educativas publicarán, en el órgano informativo oficial correspondiente, una relación de las instituciones a las que hayan concedido autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios. Asimismo publicarán, oportunamente y en cada caso, la inclusión o la supresión en dicha lista de las instituciones a las que otorguen, revoquen o retiren las autorizaciones o reconocimientos respectivos.

Los particulares que impartan estudios con autorización o con reconocimiento deberán mencionar en la documentación que expidan y en la publicidad que hagan, una leyenda que indique su calidad de incorporados, el número y fecha del acuerdo respectivo, así como la autoridad que lo otorgó.

Artículo 57. Los particulares que impartan educación con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios deberán:

I. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 3o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la presente ley;

II. Cumplir con los planes y programas de estudio que las autoridades educativas competentes hayan determinado o considerado procedentes;

III. Proporcionar un mínimo de becas en los términos de los lineamientos generales que la autoridad que otorgue las autorizaciones o reconocimientos haya determinado;

IV. Cumplir los requisitos previstos en el artículo 55, y

V. Facilitar y colaborar en las actividades de evaluación, inspección y vigilancia que las autoridades competentes realicen u ordenen.

Artículo 58. Las autoridades que otorguen autorizaciones y reconocimientos de validez oficial de estudios deberán inspeccionar y vigilar los servicios educativos respecto de los cuales concedieron dichas autorizaciones o reconocimientos.

Para realizar una visita de inspección deberá mostrarse la orden correspondiente expedida por la autoridad competente. La visita se realizará en el lugar, fecha y sobre los asuntos específicos señalados en dicha orden. El encargado de la visita deberá identificarse adecuadamente.

Desahogada la visita, se suscribirá el acta correspondiente por quienes hayan intervenido y por dos testigos. En su caso, se hará constar en dicha acta la negativa del visitado de suscribirla sin que esa negativa afecte su validez. Un ejemplar del acta se pondrá a disposición del visitado.

Los particulares podrán presentar a las autoridades educativas documentación relacionada con la visita dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la inspección.

Artículo 59. Los particulares que presten servicios por los que se impartan estudios sin reconocimiento de validez oficial, deberán mencionarlo en su correspondiente documentación y publicidad.

En el caso de educación inicial y de preescolar deberán, además, contar con personal que acredite la preparación adecuada para impartir educación; contar con instalaciones que satisfagan las condiciones higiénicas, de seguridad y pedagógicas que la autoridad educativa determine; cumplir los requisitos a que alude la fracción VII del artículo 12; tomar las medidas a que se refiere el artículo 42; así como facilitar la inspección y vigilancia de las autoridades competentes.

CAPÍTULO VI

DE LA VALIDEZ OFICIAL DE ESTUDIOS Y DE LA CERTIFICACIÓN DE CONOCIMIENTO

Artículo 60. Los estudios realizados dentro del sistema educativo nacional tendrán validez en toda la República.

Las instituciones del sistema educativo nacional expedirán certificados y otorgarán constancia, diplomas, títulos o grados académicos a las personas que hayan concluido estudios de conformidad con los requisitos establecidos en los planes y programas de estudio correspondientes. Dichos certificados, constancias, diplomas, títulos y grados tendrán validez en toda la República.

La Secretaría promoverá que los estudios con validez oficial en la República sean reconocidos en el extranjero.

Artículo 61. Los estudios realizados fuera del sistema educativo nacional podrán adquirir validez oficial, mediante su revalidación, siempre y cuando sean equiparables con estudios realizados dentro de dicho sistema.

La revalidación podrá otorgarse por niveles educativos, por grados escolares, o por asignaturas u otras unidades de aprendizaje, según lo establezca la regulación respectiva.

Artículo 62. Los estudios realizados dentro del sistema educativo nacional podrán, en su caso, declararse equivalentes entre sí por niveles educativos, grados escolares, asignaturas u otras unidades de aprendizaje, según lo establezca la regulación respectiva.

Artículo 63. La Secretaría determinará las normas y criterios generales, aplicables en toda la República, a que se ajustarán la revalidación, así como la declaración de estudios equivalentes.

La Secretaría podrá revalidar y otorgar equivalencias de estudios distintos a los mencionados en la fracción V del artículo 13.

Las autoridades educativas locales otorgarán revalidaciones y equivalencias únicamente cuando estén referidas a planes y programas de estudio que se impartan en sus respectivas competencias.

Las revalidaciones y equivalencia otorgadas en términos del presente artículo tendrán validez en toda la República.

Artículo 64. La Secretaría, por acuerdo de su titular, podrá establecer procedimientos por medio de los cuales se expidan certificados, constancias, diplo-

mas o títulos a quienes acrediten conocimientos terminales que correspondan a cierto nivel educativo o grado escolar, adquiridos en forma autodidacta o a través de la experiencia laboral.

El acuerdo secretarial respectivo señalará los requisitos específicos que deban cumplirse para la acreditación de los conocimientos adquiridos.

CAPÍTULO VII

De la participación social en la educación

Sección 1

De los padres de familia

Artículo 65. Son derechos de quienes ejercen la patria potestad o la tutela:

I. Obtener inscripción en escuelas públicas para que sus hijos o pupilos menores de edad, que satisfagan los requisitos aplicables, reciban la educación preescolar, la primaria y la secundaria;

II. Participar a las autoridades de la escuela en la que estén inscritos sus hijos o pupilos, cualquier problema relacionado con la educación de éstos, a fin de que aquéllas se aboquen a su solución;

III. Colaborar con las autoridades escolares para la superación de los educandos y en el mejoramiento de los establecimientos educativos;

IV. Formar parte de las asociaciones de padres de familia y de los consejos de participación social a que se refiere este capítulo, y

V. Opinar, en los casos de la educación que impartan los particulares, en relación con las contraprestaciones que las escuelas fijen.

Artículo 66. Son obligaciones de quienes ejercen la patria potestad o la tutela:

I. Hacer que sus hijos o pupilos, menores de edad, reciban la educación primaria y la secundaria;

II. Apoyar el proceso educativo de sus hijos o pupilos, y

III. Colaborar con las instituciones educativas en las que estén inscritos sus hijos o pupilos, en las actividades que dichas instituciones realicen.

Artículo 67. Las asociaciones de padres de familia tendrán por objeto:

I. Representar ante las autoridades escolares los intereses que en materia educativa sean comunes a los asociados;

II. Colaborar para una mejor integración de la comunidad escolar, así como en el mejoramiento de los planteles;

III. Participar en la aplicación de cooperaciones en numerario, bienes y servicios que las propias asociaciones deseen hacer al establecimiento escolar;

IV. Proponer las medidas que estimen conducentes para alcanzar los objetivos señalados en las fracciones anteriores, y

V. Informar a las autoridades educativas y escolares sobre cualquier irregularidad de que sean objeto los educandos.

Las asociaciones de padres de familia se abstendrán de intervenir en los aspectos pedagógicos y laborales de los establecimientos educativos.

La organización y el funcionamiento de las asociaciones de padres de familia, en lo concerniente a sus relaciones con las autoridades de los establecimientos escolares, se sujetarán a las disposiciones que la autoridad educativa federal señale.

Sección 2

De los consejos de participación social

Artículo 68. Las autoridades educativas promoverán, de conformidad con los lineamientos que establezca la autoridad educativa federal, la participación de la sociedad en actividades que tengan por objeto fortalecer y elevar la calidad de la educación pública, así como ampliar la cobertura de los servicios educativos.

Artículo 69. Será responsabilidad de la autoridad de cada escuela pública de educación básica vincular a ésta, activa y constantemente, con la comunidad. El ayuntamiento y la autoridad educativa local darán toda su colaboración para tales efectos.

La autoridad escolar hará lo conducente para que en cada escuela pública de educación básica opere un consejo escolar de participación social, integrado con padres de familia y representantes de sus asociaciones, maestros y representantes de su organización sindical, directivos de la escuela, exalumnos, así como con los demás miembros de la comunidad interesados en el desarrollo de la propia escuela.

Este consejo conocerá el calendario escolar, las metas educativas y el avance de las actividades escolares, con el objeto de coadyuvar con el maestro a su mejor realización; tomará nota de los resultados de las evaluaciones que realicen las autoridades educativas; propiciará la colaboración de maestros y padres de familia; podrá proponer estímulos y reconocimientos de carácter social a alumnos, maestros, directivos y empleados de la escuela; estimulará, promoverá y apoyará actividades extraescolares que complementen y respalden la formación de los educandos; llevará a cabo las acciones de participación, coordinación y difusión necesarias para la protección civil y la emergencia escolar; alentará el interés familiar y comunitario por el desempeño del educando; podrá opinar en asuntos pedagógicos; contribuirá a reducir las condiciones sociales adversas que influyan en la educación; estará facultado para realizar convocatorias para trabajos específicos de mejoramiento de las instalaciones escolares; respaldará las labores cotidianas de la escuela y, en general, podrá realizar actividades en beneficio de la propia escuela.

Consejos análogos podrán operar en las escuelas particulares de educación básica.

Artículo 70. En cada municipio operará un consejo municipal de participación social en la educación integrado por las autoridades municipales, padres de familia y representantes de sus asociaciones, maestros distinguidos y directivos de escuelas, representantes de la organización sindical de los maestros, así como representantes de organizaciones sociales y demás interesados en el mejoramiento de la educación.

Este consejo gestionará ante el ayuntamiento y ante la autoridad educativa local el mejoramiento de los servicios educativos, la construcción y ampliación de escuelas públicas y demás proyectos de desarrollo educativo en el municipio; conocerá de los resultados de las evaluaciones que realicen las autoridades educativas; llevará a cabo labores de seguimiento de las actividades de las escuelas públicas de educación básica del propio municipio; estimulará, promoverá y apoyará actividades de intercambio, colaboración y participación interescolar en aspectos culturales, cívicos, deportivos y sociales; establecerá la coordinación de escuelas con autoridades y programas de bienestar comunitario; hará aportaciones relativas a las particularidades del municipio que contribuyan a la formulación de contenidos locales a ser propuestos para los planes y programas de estudio; podrá opinar en asuntos pedagógicos; coadyuvará a nivel municipal en actividades de protección civil y emergencia escolar; promoverá la superación educativa en el ámbito municipal mediante certámenes interescolares; promoverá actividades de orientación, capacitación y difusión dirigidas a padres de familia y tutores, para que cumplan cabalmente con sus obligaciones en materia educativa; podrá proponer estímulos y reconocimientos de carácter social a alumnos, maestros, directivos y empleados escolares; procurará la obtención de recursos complementarios para el mantenimiento físico y para proveer de equipo básico a cada escuela pública y, en general, podrá realizar actividades para apoyar y fortalecer la educación en el municipio.

Será responsabilidad del presidente municipal que en el consejo se alcance una efectiva participación social que contribuya a elevar la calidad y la cobertura de la educación.

En el Distrito Federal los consejos se constituirán por cada delegación política.

Artículo 71. En cada entidad federativa funcionará un consejo estatal de participación social en la educación, como órgano de consulta, orientación y apoyo. Un órgano análogo se establecerá en el Distrito Federal. En dicho consejo se asegurará la participación de padres de familia y representantes de sus asociaciones, maestros y representantes de su organización sindical, instituciones formadoras de maestros, autoridades educativas estatales y municipales, así como de sectores sociales de la entidad federativa especialmente interesados en la educación.

Este consejo promoverá y apoyará entidades extraescolares de carácter cultural, cívico, deportivo y de bienestar social; coadyuvará a nivel estatal en actividades de protección civil y emergencia escolar; sistematizará los elementos y aportaciones relativos a las particularidades de la entidad federativa que contribuyan a la formulación de contenidos estatales en los planes y programas de estudio; podrá opinar en asuntos pedagógicos; conocerá las demandas y necesidades que emanen de la participación social en la educación a través de los consejos escolares y municipales, conformando los requerimientos a nivel estatal para gestionar ante las instancias competentes su resolución y apoyo; conocerá los resultados de las evaluaciones que efectúen las autoridades educativas y colaborará con ellas en actividades que influyan en el mejoramiento de la calidad y la cobertura de la educación.

Artículo 72. La Secretaría promoverá el establecimiento y funcionamiento del Consejo Nacional de Participación Social en la Educación, como instancia nacional de consulta, colaboración, apoyo e información en la que se encuentren representados padres de familia y sus asociaciones, maestros y su organización sindical, autoridades educativas, así como los sectores sociales especialmente interesados en la educación. Tomará nota de los resultados de las evaluaciones que realicen las autoridades educativas, conocerá el desarrollo y la evolución del sistema educativo nacional, podrá opinar en asuntos pedagógicos, planes y programas de estudio y propondrá políticas para elevar la calidad y la cobertura de la educación.

Artículo 73. Los consejos de participación social a que se refiere esta sección se abstendrán de intervenir en los aspectos laborales de los establecimientos educativos y no deberán participar en cuestiones políticas ni religiosas.

Sección 3

De los medios de comunicación

Artículo 74. Los medios de comunicación masiva, en el desarrollo de sus actividades, contribuirán al logro de las finalidades previstas en el artículo 7o., conforme a los criterios establecidos en el artículo 8o.

CAPÍTULO VIII

De las infracciones, las sanciones y el recurso administrativo

Sección 1

De las infracciones y las sanciones

Artículo 75. Son infracciones de quienes prestan servicios educativos:

I. Incumplir cualesquiera de las obligaciones previstas en el artículo 57;

II. Suspender el servicio educativo sin que medie motivo justificado, caso fortuito o fuerza mayor;

III. Suspender clases en días y horas no autorizados por el calendario escolar aplicable, sin que medie motivo justificado, caso fortuito o fuerza mayor;

IV. No utilizar los libros de texto que la Secretaría autorice y determine para la educación primaria y secundaria;

V. Incumplir los lineamientos generales para el uso de material educativo para la educación primaria y la secundaria;

VI. Dar a conocer antes de su aplicación, los exámenes o cualesquiera otros instrumentos de admisión, acreditación o evaluación, a quienes habrán de presentarlos;

VII. Expedir certificados, constancias, diplomas o títulos o cualesquiera otros instrumentos de admisión, acreditación o evaluación, a quienes habrán de presentarlos;

VIII. Realizar o permitir se realice publicidad dentro del plantel escolar que fomente el consumo, así como realizar o permitir la comercialización de bienes o servicios notoriamente ajenos al proceso educativo, distintos de alimentos;

IX. Efectuar actividades que pongan en riesgo la salud o la seguridad de los alumnos;

X. Ocultar a los padres o tutores las conductas de los alumnos que notoriamente deban ser de su conocimiento;

XI. Oponerse a las actividades de evaluación, inspección y vigilancia, así como no proporcionar información veraz y oportuna, y

XII. Incumplir cualesquiera de los demás preceptos de esta ley, así como las disposiciones expedidas con fundamento en ella.

Las disposiciones de este artículo no son aplicables a los trabajadores de la educación, en virtud de que las infracciones en que incurran serán sancionadas conforme a las disposiciones específicas para ellos.

Artículo 76. Las infracciones enumeradas en el artículo anterior se sancionarán con:

I. Multa hasta por el equivalente a cinco mil veces el salario mínimo general diario vigente en el área geográfica y en la fecha en que se cometa la infracción. Las multas impuestas podrán duplicarse en caso de reincidencia, o

II. Revocación de la autorización o retiro del reconocimiento de validez oficial de estudios correspondiente.

La imposición de la sanción establecida en la fracción II no excluye la posibilidad de que sea impuesta alguna multa.

Artículo 77. Además de las previstas en el artículo 75, también son infracciones a esta ley:

I. Ostentarse como plantel incorporado sin estarlo;

II. Incumplir con lo dispuesto en el artículo 59, y

III. Impartir la educación primaria, la secundaria, la normal y demás para la formación de maestros de educación básica, sin contar con la autorización correspondiente.

En los supuestos previstos en este artículo, además de la aplicación de las sanciones señaladas en la fracción I del artículo 76, podrá procederse a la clausura del plantel respectivo.

Artículo 78. Cuando la autoridad educativa responsable de la prestación del servicio, o que haya otorgado la autorización o el reconocimiento de validez oficial de estudios, considere que existen causas justificadas que ameriten la imposición de sanciones, lo hará del conocimiento del presunto infractor para que, dentro de un plazo de quince días naturales, manifieste lo que a su derecho convenga y proporcione los datos y documentos que le sean requeridos.

La autoridad dictará resolución con base en los datos aportados por el presunto infractor y las demás constancias que obren en el expediente.

Para determinar la sanción se considerarán las circunstancias en que se cometió la infracción, los daños y perjuicios que se hayan producido o puedan producirse a los educandos, la gravedad de la infracción, las condiciones socioeconómicas del infractor, el carácter intencional o no de la infracción y si se trata de reincidencia.

Artículo 79. La negativa o revocación de la autorización otorgada a particulares produce efectos de clausura del servicio educativo de que se trate.

El retiro del reconocimiento de validez oficial se referirá a los estudios que se impartan a partir de la fecha en que se dicte la resolución. Los realizados mientras que la institución contaba con el reconocimiento, mantendrán su validez oficial.

La autoridad que dicte la resolución adoptará las medidas que sean necesarias para evitar perjuicios a los educandos.

En el caso de autorizaciones, cuando la revocación se dicte durante un ejercicio lectivo, la institución podrá seguir funcionando, a juicio y bajo la vigilancia de la autoridad, hasta que aquél concluya.

Sección 2

Del recurso administrativo

Artículo 80. En contra de las resoluciones de las autoridades educativas dictadas con fundamento en las disposiciones de esta ley y demás derivadas de ésta, podrá interponerse recurso de revisión dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el interesado interponga el recurso, la resolución tendrá el carácter de definitiva.

Asimismo, podrá interponerse dicho recurso cuando la autoridad no dé respuesta en un plazo de sesenta días hábiles siguientes a la presentación de las solicitudes de autorización o de reconocimiento de validez oficial de estudios.

Artículo 81. El recurso se interpondrá, por escrito, ante la autoridad inmediata superior a la que emitió el acto recurrido u omitió responder la solicitud correspondiente.

La autoridad receptora del recurso deberá sellarlo o firmarlo de recibido y anotará la fecha y hora en que se presente y el número de anexos que se acompañe. En el mismo acto devolverá copia debidamente sellada o firmada al interesado.

Artículo 82. En el recurso deberán expresarse el nombre y el domicilio del recurrente y los agravios, acompañándose los elementos de prueba que se consideren necesarios, así como las constancias que acrediten la personalidad del promovente.

En caso de incumplimiento de los requisitos antes señalados, la autoridad educativa podrá declarar improcedente el recurso.

Artículo 83. Al interponerse el recurso podrá ofrecerse toda clase de pruebas, excepto la confesional, y acompañarse con los documentos relativos. Si se ofrecen pruebas que requieran desahogo, se abrirá un plazo no menor de cinco ni mayor de treinta días hábiles para tales efectos. La autoridad educativa que esté conociendo del recurso podrá allegarse los elementos de convicción adicionales que considere necesarios.

Artículo 84. La autoridad educativa dictará resolución dentro de los treinta días hábiles siguientes, a partir de la fecha:

I. Del acuerdo de admisión del recurso, cuando no se hubiesen ofrecido pruebas o las ofrecidas no requieran plazo especial de desahogo, y

II. De la conclusión del desahogo de las pruebas o, en su caso, cuando haya transcurrido el plazo concedido para ello y no se hubieren desahogado. Las resoluciones del recurso se notificarán a los interesados, o a sus representantes legales, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 85. La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución impugnada en cuanto al pago de multas.

Respecto de cualquier otra clase de resoluciones administrativas y de sanciones no pecuniarias, la suspensión sólo se otorgará si concurren los requisitos siguientes:

I. Que lo solicite el recurrente;

II. Que el recurso haya sido admitido;

III. Que de otorgarse no implique la continuación o consumación de actos u omisiones que ocasionen infracciones a esta ley, y

IV. Que no ocasionen daños o perjuicios a los educandos o terceros en términos de esta ley.

TRANSITORIOS

Artículo primero. La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

Artículo segundo. Se abrogan la Ley Federal de Educación, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 29 de noviembre de 1973; la Ley del Ahorro Escolar, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de septiembre de 1945; la Ley que establece la Educación Normal para Profesores de Centros de Capacitación para el Trabajo, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de diciembre de 1963, y la Ley Nacional de Educación para Adultos, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1975.

Se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo tercero. Las disposiciones normativas derivadas de las leyes mencionadas en el artículo segundo anterior se seguirán aplicando, en lo que no se opongan a la presente ley, hasta en tanto las autoridades educativas competentes expidan la normatividad a que se refiere esta ley.

Artículo cuarto. El proceso para que el gobierno del Distrito Federal se encargue de la prestación de los servicios de educación inicial, básica —incluyendo la indígena— y especial en el propio Distrito, se llevará a cabo en los términos y fecha que se acuerde con la organización sindical. A partir de la entrada en vigor de la presente ley y hasta la conclusión del proceso antes citado, las atribuciones relativas a la educación inicial, básica —incluyendo la indígena— y especial que los artículos 11, 13, l4 y demás que señalan para las autoridades educativas locales en sus respectivas competencias corresponderán, en el Distrito Federal, a la Secretaría. A la conclusión del proceso citado entrará en vigor el primer párrafo del artículo 16 de la presente ley.

Artículo quinto. Los servicios para la formación de maestros a cargo de las autoridades educativas locales tendrán, además de las finalidades previstas en

el artículo 20 de la presente ley, la de regularizar, con nivel de licenciatura, a maestros en servicio que por cualquier circunstancia tengan un nivel de estudios distinto de dicho nivel.

Artículo sexto. Las autoridades competentes se obligan a respetar íntegramente los derechos de los trabajadores de la educación y reconocen la titularidad de las relaciones laborales colectivas de su organización sindical en los términos de su registro vigente y de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes al expedir esta ley.

México, D.F., a 9 de julio de 1993. Dip. *Juan Ramiro Robledo Ruiz*, Presidente. Sen. *Mauricio Valdés Rodríguez*, Presidente. Dip. *Luis Moreno Bustamante*, Secretario. Sen. *Ramón Serra Ahumada*, Secretario. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los doce días del mes de julio de 1993. *Carlos Salinas de Gortari*. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, *José Patrocinio González Blanco Garrido*. Rúbrica.

APÉNDICE 11

LEY QUE REGLAMENTA EL EJERCICIO DE LA ABOGACÍA EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN[8]

Artículo 1o. Para ejercer en el estado de Nuevo León la profesión de abogado se requiere la posesión de un título legal.

Artículo 2o. Para los efectos del artículo anterior se considerarán como legales los títulos de abogado expedidos en el estado de Nuevo León y por las universidades y planteles oficiales de la República Mexicana conforme a sus leyes respectivas. Igualmente se considerarán como títulos legales los expedidos por las universidades extranjeras de acuerdo con los convenios internacionales, y a falta de tratado, previo examen general.

Artículo 3o. Las personas residentes en el estado que posean título de abogado, no podrán ejercer la profesión si no registran aquél en el Tribunal Superior de Justicia. La falta de registro se castigará con una multa de $25.00 a $100.00 que impondrá el propio Tribunal, sin perjuicio de que el infractor sea suspendido en el oficio. Los abogados que ya tuvieren registrado su título en la Secretaría General de Gobierno, anteriormente facultada para ello, no necesitan hacer el nuevo registro.

Artículo 4o. Únicamente serán registrados en el libro especial que llevará el Superior Tribunal de Justicia, los títulos cuya legalidad y autenticidad haya sido comprobada, a juicio del Tribunal, sin perjuicio de que el interesado acredite su personalidad y se identifique como poseedor legal del título.

Artículo 5o. En los lugares del estado en que se carezca de abogados titulados o haya menos de dos, podrá permitirse el ejercicio de esta profesión a personas de reconocida honorabilidad que comprueben tener los conocimientos indispensables, a juicio del Superior Tribunal de Justicia.

Artículo 6o. Para los efectos del artículo anterior, los interesados dirigirán solicitud al Superior Tribunal acompañando tres constancias escritas de postulantes titulados, radicados en el estado, en los que se testimonie la aptitud del solicitante y una certificación del presidente municipal de que son conocidos del lugar y de intachable honorabilidad. El Tribunal en vista de los papeles presentados concederá o denegará el permiso por medio de oficio que entregará a los peticionarios y que éstos exhibirán ante los tribunales si se les requiere para ello.

El Tribunal concederá las autorizaciones que considere prudentes para cada lugar y las revocará cuando lo reclame el interés social, bien sea por mala conducta del beneficiado o porque se establezcan en el lugar con residencia fija dos o más abogados titulados postulantes. En este último caso se considerarán insubsistentes los permisos expedidos, pero el postulante tiene derecho a concluir los negocios que tenga iniciados. Los beneficiados con los permisos a que se refiere este artículo no podrán ejercer fuera del lugar para que se concedan.

---

[8] Publicado en *Diario Oficial* el 23 de julio de 1999.

Artículo 7o. (Este artículo fue reformado y publicado en el *Periódico Oficial* del Estado el 18 de abril de 1988.)

"***Artículo 7o.*** Los estudiantes de leyes que hayan terminado sus estudios preparatorios y cursado el tercer año de la escuela de leyes podrán actuar en negocios judiciales cuya cuantía no exceda de $500.00 (quinientos pesos), con las siguientes condiciones:

I. Lo harán bajo la dirección de un abogado titulado en funciones;

II. Si dejaren en suspenso el curso de sus estudios profesionales durante dos años, por este solo hecho se les tendrá como "no titulados", para todos los efectos de esta Ley."

Artículo 8o. Queda estrictamente prohibido a las personas que no tengan título legal de abogado o permiso especial, presentarse en calidad de patronos o directores en las audiencias, juntas, vistas, embargos o cualesquiera otros actos o diligencias de carácter judicial, aun cuando alegaren estar investidos de mandato en forma o acompañaren a los interesados; y por lo mismo, los magistrados, jueces, secretarios o actuarios de los tribunales deberán expulsarlas y no permitirles ninguna intervención verbal o escrita bajo pena de multa de cincuenta pesos para el funcionario o empleado que infringiere esta disposición.

Artículo 9o. La persona que sin título de abogado o permiso especial hiciera promociones escritas como mandatario jurídico, será considerada como "no titulado" y los magistrados, jueces y secretarios de los tribunales al acordar sobre la solicitud presentada le impondrán una multa de $25.00 a $200.00 y prevendrán a la parte en el negocio que la ocupe, que en caso de segunda infracción se le hará solidaria y mancomunadamente responsable del pago de las multas que se le impongan al litigante no autorizado.

Artículo 10. Se considerarán ilícitas y se castigarán como fraudulentas en los términos del artículo 404 del Código Penal, todas las combinaciones, operaciones, entendimientos, contratos y en general cualesquiera otros actos simulados que tengan por objeto burlar o hacer ineficaces los preceptos de esta ley.

Artículo 11. En los asuntos penales, fuera de la defensa del reo, que podrá ser desempeñada por la persona que éste libremente designe, son aplicables, en lo que fuere conducente y en sus respectivos casos, las disposiciones contenidas en esta ley.

Artículo 12. Los tribunales del estado cuidarán que en los locales en que ejerzan sus funciones sólo tengan acceso en lo que concierne al ejercicio de la abogacía los abogados titulados y las personas provistas de permiso especial para ejercer.

Artículo 13. En todo caso las infracciones de la presente ley se castigarán en los términos del artículo 715 del Código Penal.

Artículo 14. Se derogan todas las disposiciones vigentes en cuanto se opongan a la aplicación de esta ley reglamentaria.

TRANSITORIO

Esta Ley comenzará a surtir sus efectos a partir de la fecha de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

APÉNDICE 12

ARANCEL DE ABOGADOS EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Artículo 1o. Los honorarios de los abogados serán fijados preferentemente en los términos del artículo 2499 del Código Civil del estado, por convenio de los interesados.

Artículo 2o. A falta de convenio, se sujetarán a las disposiciones del presente arancel, sin perjuicio de los preceptos relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Artículo 3o. Los servicios profesionales que no se encuentren cotizados en el presente arancel, pero que tuvieren analogía con algunos de los especificados en el mismo, causarán las cuotas de aquéllos con los que presenten mayor semejanza.

Artículo 4o. Los honorarios que fija el presente arancel, sólo podrán ser cobrados, por los abogados con título registrado en el Tribunal Superior de Justicia del estado, y acreditado su grado académico si lo tuviere, en los términos de ley. Si se tratare de abogados de otras entidades federativas o del Distrito Federal podrán cobrarlos sólo si ejercieron ocasionalmente su profesión en el estado, y si acreditan el registro de su título en la entidad de su domicilio o en el Distrito Federal.

Artículo 5o. Por costas en los juicios se entenderán tanto los honorarios del abogado o abogados que intervengan, como los gastos que se eroguen con motivo de la tramitación del juicio.

Artículo 6o. En los juicios contenciosos de cuantía determinada o determinable cobrarán los abogados, por concepto de honorarios, por todos sus trabajos, desde la iniciación del juicio hasta la conclusión, una cuota fija consistente en un porcentaje sobre lo obtenido, conforme a la siguiente tarifa:

Monto de la reclamación	*Porcentaje aplicable*
Hasta 180 cuotas	20% (veinte por ciento).
Sobre excedente de 180 cuotas hasta 1 800 cuotas	15% (quince por ciento).
Sobre el excedente de 1 800 cuotas	10% (diez por ciento).

Artículo 7o. Tratándose de juicios ejecutivos, los honorarios que se establecen en el artículo que precede serán reducidos 15% (quince por ciento) en los siguientes casos:

a) A un 5% si el pago o cumplimiento se efectuare durante la diligencia de ejecución, cualquiera que sea el monto reclamado.

b) A un 7.5% si el pago o cumplimiento se efectuare después de la diligencia de ejecución, pero dentro de los tres días siguientes, cualquiera que sea el monto de lo reclamado.

c) A un 10% si el pago o cumplimiento se efectuare después de 3 días de la diligencia de ejecución, pero dentro de los 15 días siguientes de la propia diligencia, si la reclamación no excediera de 180 cuotas.

d) A un 10% si el pago o cumplimiento se efectuara después de 3 días de la diligencia de ejecución, pero dentro de los 30 días siguientes a la propia diligencia, si la reclamación excediera de 180 cuotas pero no de 1 800.

e) Si el pago o cumplimiento se efectuara después de 3 días de la diligencia de ejecución pero dentro de los 60 días siguientes a la propia diligencia y la reclamación excediera de 1 800 cuotas, se cobrará el 10% por el valor de las primeras 1 800 cuotas y el 6% sobre el excedente.

Los días a que se refiere este artículo se entienden naturales, pero si un término concluyere en un día inhábil, se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil.

Artículo 8o. En los juicios contenciosos en que se versen cuestiones de arrendamiento servirá de base para fijar los honorarios la tarifa señalada en el artículo 6o. si únicamente se demanda el cobro de rentas. Si también o solamente se reclama y obtiene, la rescisión o terminación del contrato y la desocupación del inmueble, o solamente esta última, se cobrará adicionalmente del 2 al 7% del valor catastral del bien arrendado.

Artículo 9o. En todos los casos en que la cuantía del negocio no esté determinada, pero sea determinable, podrá hacerse a través de simples operaciones matemáticas si fuere el caso, en cualquier estado del procedimiento o bien durante el procedimiento de regulación de costas.

Si se requiriere dictamen pericial, podrá elaborarse durante el periodo probatorio en negocios civiles, contenciosos o no, que permitan recepción de pruebas, así como en negocios penales; de no presentarse la prueba pericial durante este periodo, se reservará su presentación hasta cuando se lleve a cabo el procedimiento de regulación de costas.

Artículo 10. Siempre que la cuantía de un negocio se señale con auxilio de dictamen pericial, los jueces cuidarán de que las partes sean notificadas directamente y no por conducto de sus representantes o apoderados, de las providencias que ordenen la designación de peritos, haciéndoseles ver que la fijación de la cuantía del negocio servirá para auxiliar la regulación de los honorarios de sus abogados asesores y previniéndoles que designen perito de su parte conjuntamente con su representación legal, en un término señalado al efecto. Si cualquiera de las partes y su representación legal no designaren de común acuerdo un perito en el citado término, el Juez designará el que corresponda a esa parte, sin perjuicio de la designación que el propio Juez puede hacer de un tercer perito en discordia en caso necesario.

Artículo 11. Para los efectos del artículo anterior, los abogados deberán manifestar al juzgado el domicilio de sus clientes a fin de notificarles el proveído correspondiente, notificación que podrá hacerse por conducto del notificador del juzgado, por exhorto o despacho, o por medio de correo certificado con acuse de recibo.

Cada parte y sus abogados podrán, en cualquier momento desde el principio del procedimiento, manifestar al juzgado la designación de perito común para el momento de efectuarse la cuantificación del negocio.

La cuantificación prefijada de común acuerdo por el abogado y su cliente para efectos de este arancel, surtirá efectos entre ellos únicamente, siempre que en el mismo instrumento se haga aparecer con toda claridad el porcentaje de honorarios correspondiente o la cantidad líquida que resultare por tal concepto.

Artículo 12. En los juicios contenciosos cuya cuantía no pueda ser determinada, se cobrará por concepto de honorarios:

I. Por el estudio previo del negocio de 6 a 40 cuotas.

II. Por la demanda o contestación de 4 a 100 cuotas.

III. Por cada escrito en trámite, 1 cuota.

IV. Por ofrecimiento de pruebas de 2 a 20 cuotas.

V. Por cada notificación que reciba el abogado media cuota.

VI. Por asistencia a diligencia dentro o fuera del juzgado, el equivalente de 2 a 10 cuotas, por hora o fracción.

VII. Por alegatos, de 4 a 180 cuotas.

VIII. Por expresión de agravios o su contestación, de 4 a 100 cuotas.

IX. Por el total de las gestiones personales o verbales en cada instancia, cualquiera que sea el resultado de ellas, de 4 a 20 cuotas.

Para efectos de la regulación de honorarios a que se refiere este artículo, la diferencia entre el mínimo y el máximo que señala cada fracción se determinará tomando en cuenta lo establecido en el artículo 36.

Artículo 13. Por los actos prejudiciales que establece el Código de Procedimientos Civiles, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 8o. anterior, se cobrará:

a) Si fueren de cuantía indeterminada el equivalente de 4 a 40 cuotas.

b) Si fueren de cuantía determinada o determinable, una tercera parte de lo señalado para el juicio principal.

c) Si mediante ellos se concluyere el negocio, se cobrarán 2/3 de lo correspondiente al juicio principal.

d) Si se tratare de providencias precautorias de embargo o secuestro de bienes y mediante ellas se concluyere el negocio, se estará a las cuotas señaladas en el artículo 7o. para los juicios ejecutivos. Si fuere necesario seguir el juicio correspondiente, se aumentará solamente en un 20% las cuotas aplicables, siempre que la providencia no hubiere sido revocada por innecesaria o levantada por incumplimiento del actor, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 14. Por la intervención y gestiones en los expedientes de jurisdicción voluntaria se cobrará por honorarios el equivalente de 20 a 120 cuotas.

Artículo 15. En los juicios de quiebra, concursos o suspensión de pagos, el abogado que asesore al síndico cobrará de un 50 a un 100% de los honorarios fijados al propio síndico por la ley relativa, según su intervención en el caso.

Artículo 16. En los juicios contenciosos seguidos ante los juzgados civiles en que se interponga amparo en contra de la sentencia definitiva o en el curso del

procedimiento, se cobrará por concepto de honorarios además de las cantidades fijadas en los artículos relativos de este arancel, un 5% (cinco por ciento) más sobre la suerte principal, o el 20% (veinte por ciento) más de los honorarios correspondientes en el caso del artículo 12 que precede.

Se procederá en la misma forma cuando durante el procedimiento se promueva un incidente y el mismo se tramite en sus términos.

Cuando se interponga y resuelva un recurso de apelación en contra de sentencias interlocutorias o contra la sentencia definitiva, también se procederá en los términos del primer párrafo.

Artículo 17. En los juicios contenciosos de divorcio, se aplicará para la regulación de honorarios, lo establecido en el artículo 6o. anterior, si en los mismos se incluye controversia sobre el patrimonio de la sociedad conyugal, en la inteligencia de que servirá como base para determinar la cuantía el 50% del mismo. Si en los juicios no se involucra discusión sobre el patrimonio conyugal, para la regulación de honorarios se aplicará el artículo 12 de este arancel.

Artículo 18. Por la tramitación de los juicios sucesorios, incluyéndose las gestiones y trabajos en el expediente judicial, se cobrará por concepto de honorarios, tomando como base el valor de los bienes que constituyan el acervo hereditario al momento del pago de los mismos, la cantidad que resulte al aplicar la siguiente tarifa:

a) Hasta 1 800 cuotas un 6%.
b) De 1 801 a 5 500 cuotas un 5%.
c) De 5 501 a 30 000 cuotas el 4%.
d) De 30 001 cuotas en adelante el 3%.

En los casos en los cuales el abogado no hubiere concluido la tramitación del expediente judicial, cobrará por concepto de honorarios únicamente la parte proporcional a los trabajos realizados. Para este efecto se entenderá que cada una de las cuatro secciones de los juicios sucesorios representan un 25% de los honorarios. Sólo podrá cobrar lo correspondiente a cada sección el abogado que haya concluido su tramitación, salvo que hubiere dejado de hacerlo por causas imputables a su cliente o a impedimentos insuperables propios del negocio, en cuyo caso podrá cobrar el trabajo desarrollado. No es causa imputable al cliente si éste da por terminada la relación de servicios por negligencia del profesionista.

Artículo 19. Los abogados que intervengan como defensores o asesores de los denunciantes en las causas criminales, tendrán derecho a cobrar:

I. Por estudio previo del negocio de 6 a 40 cuotas.

II. Por el escrito de denuncia o querella de 4 a 40 cuotas.

III. Por las promociones incidentales o de prueba de 1 a 10 cuotas.

IV. Por asistencia a cualquier diligencia dentro o fuera del juzgado, de 2 a 10 cuotas, salvo la audiencia de vista que será de 4 a 20 cuotas.

V. Por cada notificación que reciban media cuota.

VI. Por el escrito de defensa o conclusiones de 2 a 80 cuotas.

VII. Por la tramitación completa de un incidente de libertad bajo caución, o de condena condicional o de libertad preparatoria, se cobrará de 4 a 40 cuotas.

Si el incidente de libertad bajo caución se tramitare en horas inhábiles podrá aumentarse el honorario en un 50%, y si fuere durante la noche hasta en un 100%.

VIII. Por la tramitación completa del incidente de libertad con las reservas legales o incidente de libertad por desvanecimiento de datos o incidente de sobreseimiento, se cobrará de 4 a 80 cuotas.

IX. Por los amparos en asuntos penales se cobrará de 8 a 160 cuotas.

X. Por el total de las gestiones personales o verbales en cada instancia, cualquiera que sea el resultado de ellas, de 4 a 20 cuotas.

Artículo 20. En los negocios administrativos queda al arbitrio del abogado que haya prestado sus servicios, sujetarse para cobrar el importe de éstos, a las regulaciones establecidas por este arancel o al juicio de peritos. Éstos serán nombrados uno por cada parte y el tercero por el Juez que conozca del negocio sobre honorarios, de acuerdo con las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 21. Los peritos, en los casos en que intervinieren para regular honorarios, deberán tomar en consideración, para fundar sus dictámenes, las circunstancias a que se refiere el artículo 2500 del Código Civil, que concurrieren en el caso.

Artículo 22. Si se tratare de concesiones meramente graciosas, debiendo entenderse por tales, las que una autoridad administrativa puede abstenerse de otorgar sin necesidad de expresar el fundamento de su negativa, el profesionista cobrará el 15% sobre el valor de la concesión que obtenga, como único honorario por todos sus trabajos. Si se tratare de concesiones otorgables mediante la satisfacción de requisitos legales o reglamentarios cobrará el 10% sobre el valor de la concesión si el mismo no excede de 3 650 cuotas y el 5% sobre el valor que exceda de éstas.

Artículo 23. Si la concesión otorgada no tiene un valor determinado, éste se fijará para sólo los efectos del cobro de honorarios, por prueba pericial que se rendirá conforme al artículo 20. Si el abogado y el cliente hubieren fijado en convenio escrito, la cuantía en que estimen el valor de la concesión para los efectos arancelarios, los tribunales aceptarán esa cuantía como indiscutible.

Artículo 24. Por la redacción de cualquier minuta o convenio que por voluntad de las partes o por disposición de la ley hayan de ser elevadas a escritura pública o póliza ante corredor, cobrarán el 3% del valor del negocio, si su cuantía no pasa del equivalente de 365 cuotas, el 1½% además del anterior por la cantidad que excediere hasta 1 800 cuotas y el 1% sobre el excedente, sea cual fuere. Igual cobro harán por los convenios que se celebren en juicio, si en el convenio no se expresare un valor determinado, éste se fijará pericialmente por el Juez de los autos. Si el contrato fuere privado, estos honorarios se reducirán en un 25%.

Artículo 25. En las transacciones obtenidas por su intervención, cobrarán los abogados el 10% sobre el monto de la parte que, debido a sus gestiones, obtuviere su cliente, en capitales que no excedan de 750 cuotas; el 5% en los mayores hasta 3 640 cuotas y el 3% en los que excedan de esta última cifra. Los gastos que se hicieren serán por cuenta del cliente.

Si el interesado celebrase por sí solo la transacción en el curso de un juicio y sin intervención de su abogado, se abonará a éste sin perjuicio de los demás honorarios que le correspondieren conforme a este arancel, una cuarta parte de los honorarios señalados en el párrafo anterior.

Cuando el negocio no fuere apreciable en dinero, se cobrará lo que se estimare justo a juicio de peritos, atendida la importancia del asunto, ventajas obtenidas por la parte y el trabajo emprendido para llevar a cabo la transacción a término. Los peritos se nombrarán en los términos establecidos en la parte final del artículo 20 de este arancel.

Artículo 26. Cuando un abogado saliere del lugar de su residencia devengará, además de los honorarios que le correspondan conforme a las disposiciones aplicables de este arancel, de 4 a 8 cuotas diarias desde el día de su salida hasta el de su regreso, ambos inclusive, considerándose éstos completos. Los gastos de transporte y demás viáticos del abogado serán por cuenta del cliente. Si el abogado aportare el vehículo en que se hiciere el viaje, deberá abonarse cuatro veces el importe del combustible empleado, sin perjuicio del pago de los demás viáticos.

Artículo 27. El equivalente de 3 a 8 cuotas se cobrarán por cada consulta verbal que se les hiciere sobre cualquier asunto profesional, siempre que el tiempo empleado no exceda de una hora y si excediere podrán cobrar, además, de una a cuatro cuotas del salario mínimo general por cada hora o más o fracción de exceso y el doble si la consulta tuviere lugar fuera del despacho. En las consultas por escrito, tendrán derecho a que se les abone lo que les corresponde en los términos de la fracción I del artículo 12 de este arancel.

Artículo 28. Cobrarán el equivalente de una décima parte de una cuota por la lectura de cada hoja del documento o expediente de que se haya impuesto, fuera del dictamen o consulta que rindieren, si aquéllos excedieren de 10 hojas.

Artículo 29. Cuando se tratare de cualesquiera diligencia practicada en días u horas inhábiles ordinariamente, los honorarios señalados en este arancel podrán ser aumentados en un 50% si la diligencia se practicare de día y en un 100% si se practicare después de las nueve de la noche.

Artículo 30. Por los amparos administrativos cobrarán las cuotas que para los negocios de cuantía determinada señala este arancel. Si la cuantia fuere indeterminable, se estará a lo dispuesto por el artículo 23.

Artículo 31. En los negocios de comunidad o cuando el abogado gestione como apoderado o director de varias personas o con varias personas, podrá cobrar un 50% más de los honorarios señalados en este arancel.

Artículo 32. En los juicios escritos tendrán derecho a que se les abone el trabajo del escribiente, a razón de una décima parte de una cuota el pliego.

Artículo 33. Los abogados que litigaren en causa propia, podrán cobrar los honorarios que fija el presente arancel, cuando no sean patrocinados por otro abogado.

Artículo 34. Las personas que sin tener título profesional estuvieren autorizados para ejercer la abogacía conforme a la ley, y en los casos especiales que ésta establece, podrán cobrar un 50% de los honorarios señalados en un arancel.

Artículo 35. Los estudiantes y los pasantes en Derecho que al amparo de las leyes en ejercicio de la abogacía y de profesiones pudiesen patrocinar a sus clientes asistidos por un abogado titulado, podrán cobrar el 75% de honorarios que para los abogados establece este arancel.

Artículo 36. La determinación del número de cuotas o porcentajes aplicables al caso concreto, dentro del mínimo y máximo señalados en este arancel, se hará tomando en cuenta la importancia del asunto, calidad y cantidad del trabajo profesional realizado, resultados obtenidos, si se requirió utilizar idiomas extranjeros, así como el grado académico del abogado que proporcionó el servicio.

Artículo 37. Para los efectos de esta ley, se entenderá por cuota la cantidad de dinero equivalente al salario mínimo general diario vigente en el lugar donde se prestó el servicio profesional y en el momento en que se efectúe el pago de los honorarios.

Artículo 38. En cualquier caso en que no pudieren regularse los honorarios de los abogados mediante las prevenciones de este arancel, se estará al juicio de peritos en los términos del mismo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo primero. Esta ley empezará a regir a partir de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

Artículo segundo. La presente ley deroga la Ley de Aranceles para Abogados contenida en el Decreto No. 25 de la XXXV Legislatura del Estado.

ARANCEL DE ABOGADOS EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Publicado en el *Periódico Oficial* del Estado de fecha 1o. de enero de 1969

REFORMAS

Artículo 4o. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 6o. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 7o. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 8o. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 12. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 13. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto No. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 14. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 16. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 17. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 18. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 19. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 22. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 23. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 24. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 25. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 26. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 27. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 28. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 32. Reformado por Acuerdo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 8 de enero de 1975.

Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 34. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 35. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 36. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

Artículo 37. Reformado por Decreto no. 156 publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, de fecha 18 de abril de 1988.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LAS REFORMAS CONTENIDAS EN EL DECRETO NÚMERO 156 PUBLICADO EN EL *PERIÓDICO OFICIAL* DEL ESTADO, DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1988

Artículo primero. Para los asuntos en trámite o pendientes de pago al entrar en vigor las reformas establecidas en el presente Decreto, se aplicarán las tarifas anteriores, con la salvedad de que las cantidades en pesos corrientes mencionados en los artículos reformados, se actualizarán para que expresen, al momento del pago, el mismo valor real que representaban al contratarse el servicio, para lo cual servirá de base el índice general de precios al consumidor, según las publicaciones oficiales del Banco de México. En estos casos el deudor o el cliente, si les beneficia, pueden optar por aplicar las nuevas tarifas.

Artículo segundo. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado y se derogan todas las disposiciones que se opongan al mismo.

APÉNDICE 13

LEY REGLAMENTARIA PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE INGENIERO EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Artículo 1o. Para ejercer la profesión de ingeniero en el estado de Nuevo León, se necesita poseer un título legal de acuerdo con lo que establece la presente ley, y según las modalidades que señalen los reglamentos respectivos.

Artículo 2o. La profesión de ingeniero a que se refiere el artículo anterior, comprende los títulos de Ingeniero de Minas, Ingeniero Civil, Ingeniero Mecánico, Ingeniero Electricista, Ingeniero Topógrafo, Ingeniero Metalurgista, Ingeniero Industrial, Ingeniero Geógrafo, Ingeniero Naval, Ingeniero Militar, y las de Químico Técnico, Químico Metalúrgico, Agrónomo y Arquitecto y demás títulos profesionales que en las distintas ramas de la ingeniería expidan las escuelas oficiales de la Federación o de los estados.

Artículo 3o. En el estado se considerarán legales los títulos otorgados por la Facultad Nacional de Ingeniería, por la Facultad Nacional de Ciencias Químicas de la Universidad Nacional de México, y los expedidos por las escuelas oficiales de Ingeniería de la Federación y de los estados.

Artículo 4o. Los títulos expedidos por universidades extranjeras o por escuelas libres, se considerarán legales en el estado, cuando hayan sido previamente autorizados por la Universidad Nacional de México. Cuando haya facultad o escuela de ingeniería en el estado, en ella deberán autorizarse.

Artículo 5o. Para que un individuo que posea título legal pueda ejercer la profesión, es indispensable registrar el título ante el Departamento de Fomento de la Secretaría General de Gobierno del Estado. En dicha oficina se llevará un libro especial en el que se hará constar, previa identificación personal a costa del interesado, cuando así lo juzgue conveniente dicha oficina, la rama o ramas de ingeniería a que se dedique, la fecha del título y su procedencia, debiéndose publicar este registro en el *Periódico Oficial* del Estado y algún otro periódico de la Ciudad de Monterrey, a costa del interesado.

Artículo 6o. Para los efectos correspondientes en los tribunales del estado y en las oficinas públicas de la administración, sólo se admitirán declaraciones y trabajos de ingenieros titulados legalmente.

Artículo 7o. Los pasantes de ingeniería podrán dedicarse al ejercicio de la profesión bajo la dirección y vigilancia de un ingeniero titulado y autorizado conforme a la presente ley, únicamente durante los dos años siguientes a la terminación de sus estudios, debiendo llenar previamente los requisitos establecidos en el artículo 5o. de esta ley respecto al registro del certificado de terminación de sus estudios.

Artículo 8o. En los municipios en donde no haya ingenieros titulados y registrados legalmente, podrán ejercer los prácticos previo el permiso para el efecto, expedido por el Departamento de Fomento de la Secretaría General de Gobierno, acompañando a su solicitud un certificado de competencia, firmado por dos ingenieros con título legal.

Artículo 9o. Se exigirá la previa nacionalización a todos aquellos extranjeros en cuyos países o Estados de origen se exija igual requisito a los ingenieros mexicanos, debiendo nacionalizarse antes de tramitarse el registro de su título.

Artículo 10. El que sin tener título legal ejerza la profesión de ingeniero en cualesquiera de sus ramas, será castigado con la pena que señala el artículo 715 del Código Penal.

TRANSITORIO

Artículo único. Esta ley comenzará a surtir sus efectos a partir de la fecha de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

APÉNDICE 14

LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Última reforma publicada en el *Periódico Oficial* el 13 de enero de 2007

CAPÍTULO CUARTO

De los Derechos por Servicios Prestados por la Secretaría de Educación

Articulo 275 Bis. Por los servicios prestados por la Secretaría de Educación.

I. Constancias de Estudios:

1. Educación Básica:

a) Constancias, Certificaciones o Revalidaciones de Estudios de Primaria y Secundaria, por cada uno 0.50 cuotas

2. Escuelas Técnicas y Comerciales:

a) Certificación de escuelas técnicas y comerciales, así como de escuelas técnicas de capacitación para el trabajo, con estudios no mayores de dos años con diploma 1 cuota

b) Certificado terminal de escuelas técnicas comerciales con estudios de tres años 2 cuotas

3. Nivel Medio Superior:

a) Legalización de certificados de preparatoria, así como por Registro y legalización de certificaciones de nivel medio superior 2 cuotas

b) Equivalencias de estudios, por materia 0.5 cuotas
En ningún caso la cantidad a pagar será menor 2.5 cuotas

c) Revalidación de estudios 2.5 cuotas

d) Registro y legalización de actas de examen profesional 5 cuotas

e) Registro y legalización de títulos de técnicos medios y profesionales 6.5 cuotas

f) Certificación de estudios de escuelas desaparecidas, así como por la legalización de certificaciones de escuelas desaparecidas 2 cuotas

g) Constancias sobre liberación de servicio social de escuelas Desaparecidas 1 cuota

4. Educación Superior:

a) Legalización de certificados, así como el registro y legalización de certificados y registro y legalización de actas de examen profesional, de nivel superior, por cada trámite 10.5 cuotas

b) Equivalencias de estudios, por materia 0.5 cuotas
En ningún caso la cantidad a pagar será menor a 2.5 cuotas
c) Revalidación de estudios, por materia 0.5 cuotas
En ningún caso la cantidad a pagar será menor a 2.5 cuotas
d) Registro y legalización de títulos profesionales y de técnico superior profesional 13.5 cuotas
e) Registro y legalización de actas de examen profesional, así como de certificados, de técnico superior profesional, por trámite 10.5 cuotas
f) Certificados de estudios, de actas de examen profesional y transcripciones de títulos profesionales, de escuelas desaparecidas, por cada trámite 3 cuotas
g) Constancias de Servicio Social de escuelas desaparecidas 1.5 cuotas

5. Ejercicio Profesional:

a) Trámite de Cédula Profesional, así como Autorización para el ejercicio de especialidad, por cada trámite 5 cuotas

(SUSPENDIDA SU VIGENCIA, P.O. 29 DE JULIO DE 1994)

II. Instituciones Educativas:

1. Por el inicio de trámite de incorporación, entrega de folleto-instructivo, por nivel específico y de paquete de formularios para el trámite N $80.00
2. Por los estudios de análisis de los siguientes programas oficiales:

a) Educación inicial y preescolar N $100.00
b) Primaria N $200.00
c) Secundaria N $400.00
d) Capacitación para el trabajo N $500.00
e) Preparatoria general y técnica N $1 000.00
f) Técnico profesionista N $2 000.00
g) Educación superior y especialización N $2 000.00
h) Maestrías y doctorados N $5 000.00
i) Modificación de programa N $1 000.00

3. Por incorporación:

a) Educación inicial y preescolar N $1 000.00
b) Primaria N $2 000.00
c) Secundaria N $4 000.00
d) Capacitación para el trabajo N $3 000.00
e) Preparatoria general y técnica N $5 000.00
f) Técnico profesional N $7 000.00
g) Educación superior y especialización N $8 000.00
h) Maestrías y doctorados N $10 000.00

4. Por el refrendo anual:

a) Educación inicial y preescolar	N $1 000.00
b) Primaria	N $2 000.00
c) Secundaria	N $4 000.00
d) Capacitación para el trabajo	N $3 000.00
e) Preparatoria general y técnica	N $5 000.00
f) Técnico profesional	N $7 000.00
g) Educación superior y especialización	N $8 000.00
h) Maestrías y doctorados	N $10 000.00

5. Por la actualización de datos:

a) Cambio de nombre	N $400.00
b) Cambio de domicilio	N $400.00
c) Cambio de director	N $400.00
d) Cambio de representante legal	N $400.00
e) Cambio de personal docente	N $400.00
f) Cambio de persona física a persona moral	N $1 000.00

Los derechos de refrendo anual a que se refiere este artículo deberán cubrirse el mes de marzo de cada año.

APÉNDICE 15

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO VI

***Artículo* 22**. Corresponde a la Dirección General de Profesiones el ejercicio de las siguientes atribuciones:

I. Vigilar el ejercicio profesional, en términos de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal;

II. Mantener las relaciones entre la Secretaría y los colegios de profesionistas;

III. Coordinar la participación de los colegios y demás instancias pertinentes en la elaboración de la normatividad y criterios para el reconocimiento de licencias y certificados a prestadores de servicios profesionales de otros países con los que México tenga celebrados tratados sobre la materia;

IV. Registrar los títulos profesionales y grados académicos, así como también expedir cédulas profesionales con efectos de patente;

V. Expedir autorizaciones a los profesionistas cuyo título se encuentre en trámite para ejercer en la rama correspondiente;

VI. Expedir autorización a los pasantes de las diversas ramas para ejercer profesionalmente;

VII. Expedir autorización para el ejercicio de una especialidad a quienes tengan título profesional registrado;

VIII. Registrar la creación de los Colegios de Profesionistas y sus Federaciones;

IX. Participar en la instrumentación de medidas que tiendan a elevar la calidad de los servicios profesionales;

X. Comunicar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos aquellos casos en que conozca de conductas presumiblemente delictivas o infracciones previstas en la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal, a efecto de que se presenten las querellas y denuncias que correspondan, y

XI. Proponer la adopción de medidas de coordinación que, de conformidad con el marco constitucional, permitan uniformar las normas a que deba sujetarse el ejercicio profesional en toda la República y promover la distribución de los profesionistas conforme a las necesidades del país.

CUESTIONARIO

1. Proporcione un concepto de contrato de prestación de servicios profesionales.
2. Enumere y explique las características de dicho contrato.
3. Señale y explique los elementos esenciales del contrato de prestación de servicios profesionales.
4. Determine y analice los elementos de validez del contrato de prestación de servicios profesionales.
5. Señale y explique las obligaciones del profesor o profesionista.
6. Enumere y analice las obligaciones del cliente.
7. ¿Cuáles son las consecuencias de la pluralidad de clientes?
8. Determine las consecuencias que se producen cuando varios profesores o profesionistas prestan sus servicios en un mismo negocio o asunto.
9. ¿En qué caso es responsable el que presta un servicio profesional?
10. ¿Cuándo el profesionista no tiene derecho a cobrar honorarios?
11. Analice las distintas reglas referentes a los honorarios del profesor o profesionista.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho Civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Profesiones (reglamentaria del artículo 5o. de la Constitución Federal).

XII. Contrato de obras a precio alzado

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir y señalar las características del contrato de obras a precio alzado.
- Identificar los elementos esenciales y de validez de este contrato, así como las obligaciones de las partes.
- Conocer las causas de terminación del contrato y sus peculiaridades.

INTRODUCCIÓN

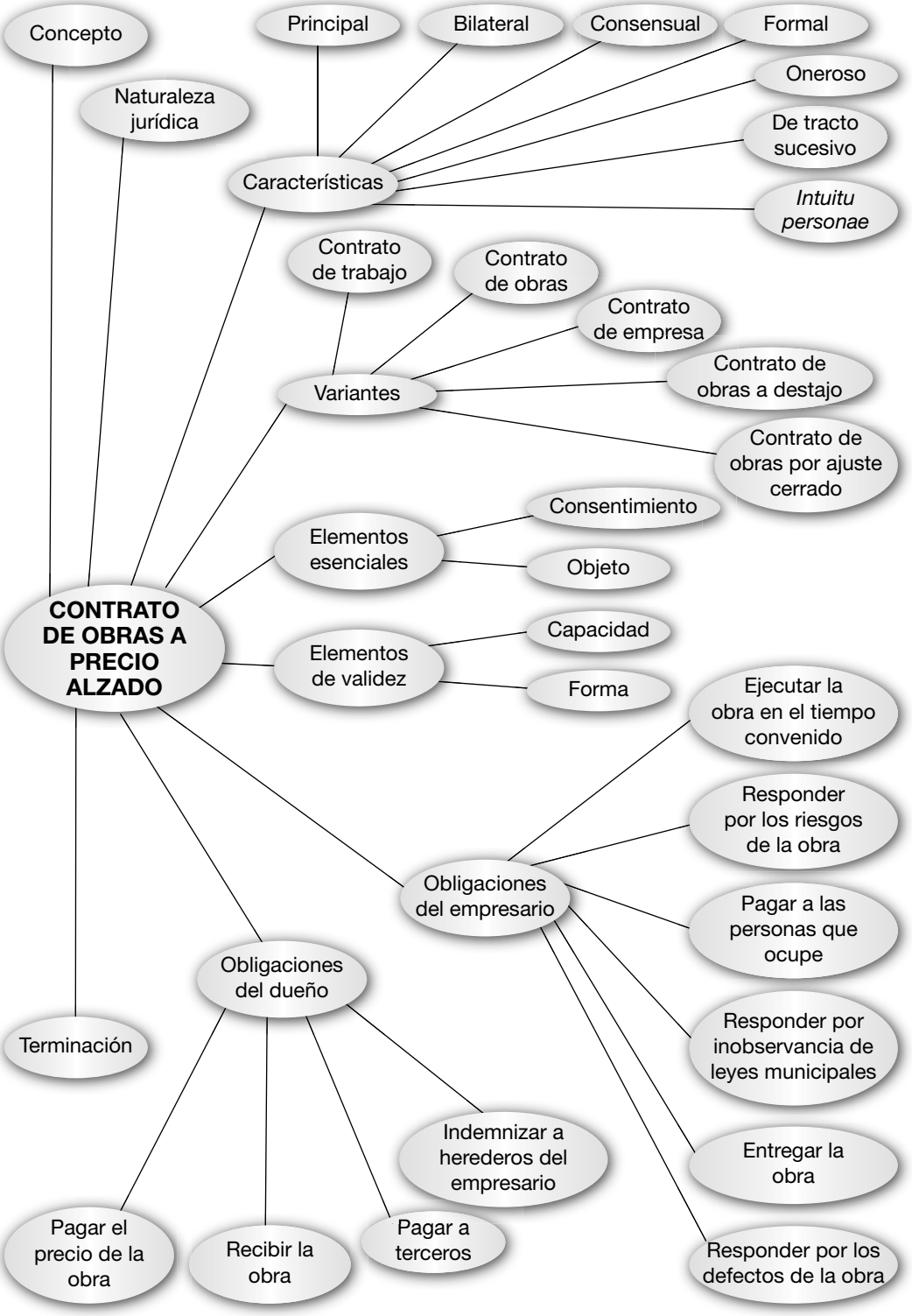
Después de estudiar el contrato de prestación de servicios profesionales, corresponde analizar el contrato de obras a precio alzado, en el cual una persona, llamada empresario, se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra, denominada dueño o propietario, quien se obliga a pagar por ella un precio cierto.

Leopoldo Aguilar Carbajal da la siguiente definición: "Es un contrato por medio del cual una de las partes, llamada empresario, se obliga a realizar una obra, mueble o inmueble, suministrando los materiales necesarios y tomando a su cargo el riesgo de su ejecución, a cambio de una remuneración que se obliga a pagarle el dueño de la obra."

La Suprema Corte de Justicia de la Nación indica en una ejecutoria:

> El artículo 2616 del *Código Civil para el Distrito y Territorios Federales*, establece: "El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujetará a las reglas siguientes [...] De esto puede decirse que el contrato de obra es aquel por el que una persona (llamada empresario o contratista) se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra, quien se obliga a pagar por ella un precio cierto. El objeto de este contrato es la obra concluida y ejecutada; el trabajo es factor importante en él, pero no es más que el medio de llegar hasta la conclusión de la obra."

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XII



CONCEPTO

El *contrato de obra a precio alzado* es aquel por virtud del cual una persona, llamada *empresario*, se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra, llamada *dueño* o *propietario*, quien a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto. El licenciado Leopoldo Aguilar Carbajal da la siguiente definición: "Es un contrato por medio del cual una de las partes, llamada empresario, se obliga a realizar una obra, mueble o inmueble, suministrando los materiales necesarios y tomando a su cargo el riesgo de su ejecución, a cambio de una remuneración que se obliga a pagarle el dueño de la obra."

NATURALEZA JURÍDICA

Entre el contrato de obras a precio alzado y el contrato de trabajo existe la semejanza de que en ambos una persona presta un servicio, es decir, tanto el empresario como el trabajador desarrollan una actividad, pero también hay las siguientes diferencias: la nueva Ley Federal del Trabajo, en su artículo 20, párrafo segundo, define el *contrato individual de trabajo* de la manera siguiente: "aquel por virtud del cual una persona se obliga a prestar a otra un trabajo personal subordinado, mediante el pago de un salario".

De la definición anterior se deducen dos cuestiones fundamentales: *la prestación de un servicio personal*, y que el mismo se realice *bajo la dirección y dependencia del patrón*. En cambio, en el contrato de obras a precio alzado, la *dirección no corresponde al dueño de la obra*, sino que es al empresario al que corresponde dicha dirección.

Por otra parte, *el empresario es el que suministra los materiales*. Claro que después serán pagados por el dueño de la obra. Por el contrario, en el contrato de trabajo *es el patrón el que proporciona materiales y herramientas al trabajador*. De lo anterior se deduce que el contrato de obras a precio alzado no se podrá regir por la Ley Federal del Trabajo, sino por el Código Civil.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Tiene este carácter porque existe y subsiste por sí mismo; es decir, no depende de ningún otro contacto.

Bilateral

Puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes.

Consensual en oposición a formal

El contrato de obras a precio alzado es consensual cuando recae sobre bienes muebles o inmuebles cuyo valor no exceda de cien pesos (art. 2618 del CCDF).

Formal

Es formal siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra, en cosa inmueble cuyo valor exceda de cien pesos, debido a que el contrato se otorgará por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra (art. 2618 del CCDF).

Oneroso

Adquiere este carácter porque otorga provechos y gravámenes recíprocos en efecto, el provecho que recibe el dueño con la obra, reporta el gravamen de pagar una retribución; a la inversa, el provecho que recibe el empresario al recibir la retribución, reporta también la carga de entregar la obra.

De tracto sucesivo

En cuanto que los efectos del contrato se producen a través del tiempo, es decir, las prestaciones no se cumplen al momento de la celebración del contrato, sino posteriormente.

Intuitu personae

Porque se toman en cuenta las cualidades de la persona, es decir, su celebración obedece a las aptitudes del que presta el servicio.

VARIANTES QUE PUEDE PRESENTAR EL CONTRATO

De trabajo

Contrato de obras en que el empresario pone sólo su trabajo, bajo la dirección y dependencia de patrón (regulado por la Ley Federal del Trabajo).

De obras

Contrato de obras en que el empresario, además de su trabajo, suministra los materiales (éste es el que se conoce propiamente con la denominación de *contrato de obras*).

De empresa

Contrato de obras en que el empresario no pone ni su trabajo personal en la ejecución de la obra, ni suministra los materiales necesarios para construirla, sino sólo la dirección, el trabajo técnico que requiera la obra.

De obras a destajo

Contrato de obras en que el precio se regula en relación con las unidades de la obra.

Alzado o por ajuste cerrado

Contrato de obras en que el precio se fija en una manera *alzada*, es decir, en una cantidad fija.[1]

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto lo constituyen tanto la obra construida como la ejecutada; puede recaer tanto sobre cosas muebles como sobre bienes inmuebles, y por la remuneración o precio que el dueño de la obra se obliga a pagar, que debe consistir, según la

[1] Estas variantes fueron tomadas de los apuntes del licenciado Agustín García López, *Contratos civiles en particular*, 2a. parte, p. 227.

opinión más generalizada, en una suma de dinero, aunque consideramos que la retribución puede pagarse también con bienes, a condición que sean ciertos y determinados.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato; aquí sólo se desarrollarán la capacidad y la forma, por ser de interés; los demás elementos siguen las reglas generales.

Capacidad

La capacidad necesaria para celebrar este contrato es la general para contratar, tanto para el dueño de la obra como para el empresario: ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales. Los consortes no requieren autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de obras a precio alzado, en virtud de haber quedado derogado el artículo 174 del Código Civil (véase decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 6 de enero de 1994). La incapacidad de cualesquiera de las partes origina la nulidad relativa, según lo establece el artículo 2228 del CCDF.

Forma

El contrato es consensual cuando recae sobre bienes muebles, o inmuebles cuyo valor no excede de cien pesos (art. 2618 del CCDF, interpretado a *contrario sensu*).

Es formal cuando el empresario se encarga por ajuste cerrado de la obra, en cosa inmueble cuyo valor exceda de cien pesos, pues deberá otorgarse por escrito, incluyendo en él una descripción pormenorizada y, en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra (art. 2618 del CCDF).

En el artículo 2619 se establece la consecuencia de la falta de plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra, si llegaren a surgir dificultades entre las partes contratantes (empresario y dueño de la obra). El texto de dicho artículo se transcribe:

> Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el predio de ella y la costumbre del lugar, oyéndose el dictamen de peritos.

En esta disposición el legislador ordena que se aplique la costumbre, en nuestra legislación civil la costumbre sólo se aplica cuando el legislador remite expresamente a ella. Es lo que se conoce en la doctrina como *costumbre fuera de ley*.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del empresario

Ejecutar la obra

La principal obligación que tiene el empresario es la de ejecutar la hora de acuerdo con el plano, diseño o presupuesto para la ejecución, y si no lo hay y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, su precio y la costumbre del lugar, oyéndose el dictamen de peritos. Si se convino que la obra debe hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación a juicio de peritos (arts. 2616, 2618, 2619 y 2643 del CCDF).

Por otra parte, el empresario debe ejecutar la obra personalmente, en virtud de que se trata de un contrato *intuitu personae*, a menos que se haya pactado lo contrario o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario (art. 2633 del CCDF).

Comenzar y concluir la obra en el tiempo convenido

El empresario deberá comenzar y concluir la obra en los términos designados en el contrato y, en caso contrario, en los que sean suficientes a juicio de peritos (art. 2629 del CCDF).

Responder de los riesgos de la obra

Otra de las obligaciones del empresario es responder de los riesgos de la obra hasta su entrega, con excepción de que hubiere morosidad de parte del dueño en recibirla, o convenio expreso en contrario (art. 2617 del CCDF).

Responder del trabajo ejecutado por las personas que ocupe

Es obvio que el empresario esté obligado a responder del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra, debido a que toda la ejecución de la obra corre bajo su responsabilidad, y es natural que responda de lo realizado por las personas que lo auxilien en la ejecución; de allí que el artículo 2642 del Código Civil le imponga tal obligación.

Responder por la inobservancia de las disposiciones municipales o de policía

A esta obligación hace referencia el artículo 2645 del Código Civil, que dice: “Los empresarios constructores son responsables por la inobservancia de

las disposiciones municipales o de policía y por todo daño que causen a los vecinos."

Entregar la obra al dueño

El artículo 2625 del Código Civil se refiere de manera indirecta a esta obligación al indicar que el dueño deberá pagar la obra hasta su entrega, salvo convenio en contrario; por otra parte, en el artículo 2644 se otorga el derecho de retención y de preferencia a favor del empresario de una obra mueble, al preceptuar: "El constructor de cualquier obra mueble tiene derecho de retenerla mientras no se le pague y su crédito será cubierto preferentemente con el precio de dicha obra." Asimismo, en el numeral 2630 se contempla el caso de que si el empresario se obligó a hacer una obra por pieza o por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se la pague en proporción de las que reciba; además, todo el riesgo de la obra corre por cuenta del empresario hasta su entrega, según lo ordena el artículo 2617 del Código Civil.

Responder de los defectos que después aparezcan

El compromiso del empresario no termina con la entrega de la obra, sino que deberá responder por los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en la construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó; se encuentra exento de responsabilidad cuando el dueño haya ordenado el empleo de materiales defectuosos, cuando el empresario le haya dado a conocer los defectos, o que se haya edificado en terreno no apropiado, elegido por el mismo dueño, a pesar de las observaciones hechas por el empresario. Lo anterior se encuentra regulado en el artículo 2643 del CCDF.

Prescripción: la acción del dueño para reclamar al empresario por la obra que ejecutó, en la que aparecen vicios en su construcción o hechura, en razón de haber utilizado materiales de mala calidad en su confección o por vicios del suelo en donde se levantó sin que se pueda atribuir responsabilidad al dueño, prescribe en dos años, comenzando a correr desde el día en que se verificaron los actos. Lo anterior, de conformidad con lo preceptuado en los arts. 1161, frac. V, y 1934 del CCDF.

Obligaciones del dueño de la obra

Pagar el precio de la obra

El dueño de la obra deberá pagar el precio que se hubiere convenido; a falta de convenio o si los contratantes no se pusieren de acuerdo después, pagará el que designen los aranceles y en su defecto el que tasen peritos (art. 2624 del CCDF).

El dueño de la obra deberá pagar el precio en el tiempo convenido, y si no hubo convenio pagará al entregarse la obra, según se desprende del artículo 2625.

Si no se convino nada al respecto, el precio de la obra se pagará al entregarse ésta.

En los artículos 2630 y 2632 se contempla el caso de una obra por piezas o por medida. En ellos se autoriza que se exija al dueño el que la reciba en partes y pague en proporción de lo recibido, lo anterior no se observará cuando las piezas que se manden construir no puedan ser útiles, sino formando reunidas un todo.

Otras disposiciones legales sobre el precio, respecto al plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra, se encuentran en los artículos 2620 al 2623 del Código Civil, los cuales se transcriben a continuación:

> ***Artículo 2620.*** El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra: mas si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviene aceptarlo.
>
> ***Artículo 2621.*** Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso.
>
> ***Artículo 2622.*** En el caso del artículo anterior, podrá el autor del plano, diseño o presupuesto aceptado cobrar su valor, cuando la obra se ejecute conforme a él por otra persona.
>
> ***Artículo 2623.*** El autor de un plano, diseño o presupuesto que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor si la obra se ejecutare conforme a él por otra persona, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles.

El empresario que se encargue de ejecutar alguna *obra por precio determinado*, después no tiene derecho a exigir ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o de los jornales (art. 2627 del Código Civil).

La parte pagada se presume aprobada y recibida por el dueño; pero no habrá lugar a esa pronunciación sólo porque el dueño haya hecho adelantos a buena cuenta del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplique a la parte ya entregada. Esta disposición no se observará cuando las piezas que se manden construir no pueden ser útiles, sino formando reunidas un todo (arts. 2631 y 2632 del Código Civil).

No hay lugar a reclamación una vez pagado y recibido el precio: caso de excepción. Una vez pagado y recibido el precio, no hay lugar a reclamación sobre él, a menos que al pagar o recibir, las partes se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar; lo anterior se desprende del artículo 2628 del Código Civil.

Recibir la obra

Respecto de la obligación de recibir la obra, el artículo 2617 dice: "Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla o convenio expreso en contrario."

Como se puede observar, el artículo transcrito contempla un caso de mora del acreedor, que en este caso es el dueño de la obra; la sanción por su morosidad consiste en que el empresario se libere de responsabilidad en caso de que la obra sufra algún percance, de lo que deducimos que el recibirla representa una obligación más para el dueño de la obra.

Pagar daños y perjuicios al empresrio, si el dueño desiste de la empresa comenzada

La obligación anterior está impuesta en los siguientes artículos:

> ***Artículo 2635.*** El dueño de una obra ajustada por un precio fijo puede desistir de la empresa comenzada, con tal que indemnice al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiere haber sacado de la obra.
>
> ***Artículo 2636.*** Cuando la obra fue ajustada por peso o medida, sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por una u otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida.
>
> ***Artículo 2637.*** Pagado el empresario de lo que le corresponde, según los dos artículos anteriores, el dueño queda en libertad de continuar la obra, empleando a otras personas, aun cuando aquélla siga conforme al mismo plano, diseño o presupuesto.

Pagar a los terceros

El dueño de la obra está obligado a pagar a los terceros que trabajen por cuenta del empresario o le suministren material para la obra, hasta la cantidad que alcance al empresario, según se desprende de lo establecido en el artículo 2641 del ordenamiento legal.

Indemnizar a los herederos del empresario

La última obligación para el dueño de la obra está impuesta en el artículo 2638, que ordena indemnizar a los herederos del empresario, del trabajo y gastos hechos, en caso de rescisión del contrato por la muerte de éste.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO

El contrato de obras a precio alzado puede terminar por las siguientes causas:

1. Por la terminación y entrega de la obra;

2. Por decisión del dueño, debido a que el artículo 2635 del Código Civil dice: “El dueño de una obra ajustada por un precio fijo puede desistir de la empresa comenzada, con tal que indemnice al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra.”

3. Por decisión de cualesquiera de las partes. Dicha causa se encuentra expresada en el artículo 2636.

4. Por muerte del empresario.

Es lógico que al tratarse de un contrato *intuitu personae*, que se celebra por la confianza que se le tiene al empresario, al morir éste, el contrato termine, como lo indica el artículo 2638. El fallecimiento del dueño de la obra no trae consigo la rescisión del trato, y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el empresario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2640 (es decir, que se considera *intuitu personae* sólo respecto al empresario).

5. También puede ser por caso fortuito o fuerza mayor, y puede rescindirse si la obra no se puede concluir por causa independiente a la voluntad del empresario (art. 2639 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 10:00 (diez) horas del día 1 (uno) de octubre de 1994 (un mil novecientos noventa y cuatro), comparecen los señores A y B, el primero de 35 (treinta y cinco) años de edad, casado, mexicano, originario y vecino de esta ciudad, licenciado en derecho, y con domicilio en la casa marcada con el número 202 (doscientos dos) de la calle Quinta, al norte de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta, y el segundo de 30 (treinta) años de edad, mexicano, soltero, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta, con domicilio en la casa marcada con el número 195 (ciento noventa y cinco) de la Calle Segunda, al sur de esta ciudad; ambas partes manifiestan que tienen concertado un contrato de obras a precio alzado, el cual dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. Manifiesta el Sr. A ser legítimo propietario de un terreno que adquirió del Sr. C por escritura pública de fecha 19 (diecinueve) de septiembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), otorgada ante notario público núm. 20 (veinte), Lic. D, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el núm. 300 (trescientos), folio 175 (ciento setenta y cinco), volumen 115 (ciento quince), sección escrituras públicas, con fecha 22 (veintidós) de septiembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro).

II. Declaran ambas partes que desean celebrar un contrato de obras a precio alzado, que quede sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: El Sr. Ing. B se obliga a construir una casa-habitación al Sr. Lic. A, en el terreno descrito en la declaración 1 (uno) de este contrato, de acuerdo con los planos, especificaciones y presupuestos presentados, mismos que han sido aprobados por el Departamento de Obras Públicas de este municipio; dichos planos presentan las siguientes características referentes a la construcción que se menciona:

La casa-habitación constará de dos pisos; estarán distribuidos en la planta baja, el comedor, la cocina, la sala y el antecomedor, y en la parte superior dos baños y tres recámaras.

Segunda: El Sr. Ing. B se compromete a emplear en esta construcción materiales de primera calidad, siendo responsable de los daños y perjuicios que se ocasionaren al propietario de la obra debido a la mala calidad de los materiales que se usen.

Tercera: La construcción deberá estar completamente terminada en 90 (noventa) días, que comenzarán a contar desde la fecha de la celebración del presente contrato; y en el caso de que no ocurriere así, el Ing. B pagará al Sr. Lic. A la cantidad de $2 000.00 (dos mil pesos 00/100 moneda nacional) por cada día que transcurra a partir de la fecha señalada.

Cuarta: El Sr. Lic. A se obliga a entregar la cantidad de $950 000.00 (novecientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) en el domicilio del segundo, en la casa marcada con el número 195 (ciento noventa y cinco) de la Calle Segunda, al sur de esta ciudad, al momento de recibir la construcción completamente terminada en la fecha que se estipula en la cláusula tercera.

Quinta: Ambas partes están de acuerdo en someterse a la jurisdicción de las autoridades de la ciudad de Monterrey, N.L., en el caso de que se llegare a presentar algún conflicto derivado del incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato.

Comparecen como testigos el señor X de 25 (veinticinco) años de edad, casado, mexicano, mecánico, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la Calle Tercera núm. 125 (ciento veinticinco), al norte de esta ciudad, y que manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; y el señor Z, de 28 (veintiocho) años de edad, soltero, mexicano, relojero, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la Calle Quinta núm. 225 (doscientos veinticinco), al norte de esta ciudad, y que manifiesta asimismo estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, declarando dichos testigos conocer personalmente a las partes contratantes constándoles que tienen capacidad para obligarse, firmando en compañía de ellos para constancia.

Sr. Lic. A	Sr. Ing. B
Sr. X Testigo	Sr. Z Testigo

APÉNDICE 1

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL *PERIÓDICO OFICIAL*: 18 DE ABRIL DE 2007.

Ley publicada en el *Periódico Oficial*, miércoles 3 de marzo de 1999.

EL C. LIC. FERNANDO DE JESÚS CANALES CLARIOND, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, A TODOS SUS HABITANTES HAGO SABER:

Que el H. Congreso del Estado ha tenido a bien decretar lo que sigue:

DECRETO: NÚM. 159

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1o. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Determinar las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y los municipios para el ordenamiento territorial y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado;

II. Establecer las atribuciones y responsabilidades del Estado y los municipios en la aplicación de esta Ley;

III. Establecer las bases y normas para la consulta a la sociedad mediante la participación social en el proceso de la planeación y las acciones emprendidas para el ordenamiento territorial;

IV. Fijar las normas básicas para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento, ordenación y crecimiento de las áreas urbanas o urbanizadas en el Estado;

V. Determinar las normas para planear y regular la zonificación, los usos y destinos del suelo, la estructuración de los centros de población y las provisiones y reservas susceptibles de serlo en el territorio de los municipios;

VI. Establecer los derechos y obligaciones de los particulares para la realización de acciones en materia de ordenamiento territorial y los mecanismos para hacer susceptibles de aprovechamiento los elementos naturales, fomentando el desarrollo y bienestar de la población;

VII. Determinar las bases generales conforme a las cuales los municipios formularán, aprobarán, administrarán y vigilarán su área territorial en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, zonificación y construcción mediante las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan.

Artículo 2o. Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, tendrán por objeto ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, proyectar y regular los asentamientos humanos y preservar el equilibrio ecológico, con el fin de propiciar alternativas generadoras de actividades con función social, y que mediante la mezcla adecuada de usos y destinos, se cumpla con el deber de equipar en forma correcta las zonas.

Artículo 3o. Toda acción de crecimiento urbano en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural y urbano; las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4o. En materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los referidos centros de población, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables.

Artículo 5o. Para los efectos de esta Ley deberá entenderse por:

Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado y su reglamento.

Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: superficie de suelo en estado natural o sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas que puede o no ser colindante al área urbana o urbanizada de un centro de población que las autoridades estatales y municipales determinan de acuerdo con los planes y programas estatales y municipales, con factibilidad de ser urbanizadas para alojar el crecimiento de la población y sus actividades productivas.

Área no urbanizable: superficie de suelo en estado natural o sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas que puede o no ser colindante al área urbana o urbanizada de un centro de población y que las autoridades determinan, de conformidad con los planes y programas estatales y municipales, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico.

Área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies

que aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública, recolección de basura.

Área no urbanizada: superficie de suelo en estado natural o con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos.

Área vendible: es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.

Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Atlas de riesgo: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo publicado en el *Periódico Oficial* del Estado, el cual se elaborará bajo el procedimiento y aprobación previsto para el Plan Estatal de Desarrollo Urbano o para los Planes de las Zonas Conurbadas según sea su circunscripción territorial, pudiéndose auxiliar de la Direcciones de Protección Civil Estatal y Municipal.

Centro de equipamiento: es el elemento fundamental que estructura las áreas urbanas o urbanizadas de los centros de población mediante un conjunto de construcciones, edificaciones, espacios e instalaciones, y cuya función es proporcionar servicios diversos y de bienestar social a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población, para apoyar sus actividades productivas.

Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

Centro urbano: es la zona destinada al establecimiento de usos y destinos del suelo y edificaciones del tipo comerciales y de servicios especializados tanto públicos como privados, así como el equipamiento urbano de cobertura total del centro de población.

Conjunto habitacional: es la denominación que se le da al fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas en un predio para su venta al público.

Conservación: la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación,

remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares.

Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población localizados en dos o más municipios.

Corredor urbano: es una zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano.

Densidad de vivienda: el número total de viviendas por hectárea.

Destinos: los fines públicos a que se dedican determinadas áreas y edificaciones de un centro de población.

Distrito de desarrollo urbano comunitario: la determinación del área urbana o urbanizada, en la que se planeará, programará y ejecutará en forma integrada cualquier conjunto habitacional, incluyendo sus aspectos físicos, sociales y financieros. Estos distritos deberán comprender una superficie mayor de cien hectáreas.

Edificación: es aquella obra de construcción ya terminada o la casa o edificio que se encuentre dentro de un predio o terreno.

Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva.

Fundación: acción de la autoridad competente para establecer un nuevo centro de población.

Fusión: acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno.

Incorporación: el acto por el que un predio rústico o localizado en área urbanizable se transforma en área urbana o urbanizada, cediendo su propietario, las áreas correspondientes para fines públicos.

Infraestructura urbana: las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

Mejoramiento: toda acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones.

Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal.

Parcelación urbana: la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse.

Parcelación rústica: la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable.

Planeación del desarrollo urbano: ordenación racional y sistemática de acciones que, con la participación social y con base en el ejercicio de las atribuciones en la materia que corresponden a los gobiernos estatal y municipal, tiene como propósito la transformación de los asentamientos humanos y centros de población, de conformidad con los principios que la ley establece tales como fijar objetivos, metas, estrategias y prioridades; asignar recursos; responsabilidades y tiempos de ejecución, coordinándose acciones y evaluándose resultados.

Plan maestro: consiste en el proyecto total de un conjunto urbano o fraccionamiento de cualquier tamaño o tipo, en el que se pueden señalar las etapas para su construcción según el programa que convenga.

Proyecto ejecutivo: comprende el proyecto urbanístico, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias.

Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante.

Relotificación: acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada se modifican en sus dimensiones.

Subdivisión: la división o partición de un predio del área urbana o urbanizada de los centros de población y que no requiere del trazo de una o más vías públicas.

Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población.

Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

Zonas: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona siendo que pueden existir usos del suelo complementarios y compatibles con ese uso de suelo predominante.

Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, en las que por su ubicación existe la posibilidad de que ocurran daños o efectos indeseables sobre sistemas constituidos por personas, comunidades o sus bienes, como consecuencia de eventos o fenómenos perturbadores, los que pueden ser de origen natural o pueden resultar de acciones humanas, las que están establecidas y clasificadas en el atlas de riesgo.

Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 6o. Para los efectos legales correspondientes se declaran de utilidad pública:

I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II. La elaboración y ejecución de planes, programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

III. La apertura, el aprovechamiento, ampliación, prolongación, integración, conservación y rectificación de las vías públicas, incluyendo las obras complementarias para su eficaz funcionamiento;

IV. La realización, ejecución, conservación y mantenimiento de las obras para el abasto y suministro de los servicios públicos de agua, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica, pavimento, alumbrado público y telecomunicaciones;

V. Las obras o actos que de acuerdo a la Ley, tenga como fin el hacer posible la vivienda digna y la tenencia legal de la tierra;

VI. La construcción de equipamientos educativos, de salud y asistenciales públicos;

VII. La protección, mejoramiento, preservación y restauración conforme a ésta y demás leyes sobre la materia de terrenos con elementos naturales susceptibles de explotación;

VIII. Las acciones emprendidas por el Estado y los municipios en sus respectivas competencias y jurisdicciones que tiendan al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población; y,

IX. La protección, conservación, restauración del patrimonio artístico, cultural e histórico.

Artículo 7o. La utilización y aprovechamiento de las áreas y predios de cualquier tipo de régimen de tenencia en el Estado, deberán sujetarse a las determinaciones de usos, destinos y reservas previstas en esta Ley y en las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 8o. El derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y las modalidades previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la presente Ley y en los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que con

fundamento en la misma se expidan y conforme a los correspondientes destinos, usos y reservas.

TÍTULO SEGUNDO

Concurrencia y coordinación de las autoridades. Organismos auxiliares y participación social

Capítulo I

De las atribuciones de las autoridades

Artículo 9o. La ejecución y cumplimiento de esta Ley corresponde, en los términos que se establecen, a las siguientes autoridades:

A) Del Estado.

I. El Gobernador del Estado.

II. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

B) De los municipios.

I. Los Ayuntamientos.

II. El Presidente Municipal.

Artículo 10. En la ejecución y cumplimiento de la presente Ley, corresponderán al Gobernador del Estado, las siguientes atribuciones:

I. Participar en la planeación y regulación de los centros de población que colinden con centros de población de otra entidad federativa, que constituyan o tiendan a constituir una subregión, o bien, una conurbación en los términos de esta Ley y de la Ley General de Asentamientos Humanos;

II. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano en la entidad;

III. Vigilar conjuntamente con las autoridades federales que se cumplan en el Estado los planes y programas federales de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial, vivienda, ecología u otros relacionados con la materia;

IV. Celebrar convenios con otras entidades federativas o la Federación, para la realización de los objetivos y finalidades propuestos en los diversos planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

V. Asegurar la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y hacer las proposiciones pertinentes al Ejecutivo Federal para su elaboración, evaluación y revisión;

VI. Ordenar la elaboración, aprobar, evaluar, circular y mandar publicar en el *Periódico Oficial* del Estado e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes sectoriales que se requieran, observando la congruencia de éstos con los planes y programas nacionales de desarrollo urbano, vivienda, ordenamiento territorial, ecología, asentamientos humanos u otros relacionados con la materia;

VII. Constituir y administrar las reservas territoriales del Estado y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos; así como participar con la Federación y los municipios en la desincorporación de terrenos ejidales para incorporarlos al desarrollo urbano;

VIII. Presidir directamente o a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

IX. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, para adquirir los predios ejidales o comunales especificados dentro de las zonas de reserva para el crecimiento urbano indicadas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, cuando aquéllos vayan a ser enajenados a título oneroso;

X. Promover la coordinación de las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como las de la Dirección de Catastro, para hacer efectivas las disposiciones expedidas a fin de ordenar y regular los centros de población, expresadas en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

XI. Participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural, del equilibrio ecológico y del desarrollo sustentable de los centros de población;

XII. Convenir con los municipios de la entidad para que mediante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, se asuman, de manera total o parcial, las funciones técnicas o administrativas que les corresponden en la aplicación de esta Ley cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

XIII. Planear conjunta y coordinadamente con los municipios respectivos, el desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial en las diversas regiones, zonas conurbadas y zonas de riesgo, así como los programas y acciones derivadas de éstos;

XIV. Ordenar la publicación e inscripción de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipales, de centros de población, parciales y otros derivados de éstos, a solicitud de las autoridades que correspondan;

XV. Promover ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población, a propuesta de los Ayuntamientos o del Gobierno Federal;

XVI. Expedir el decreto sobre la existencia de zonas conurbadas y otras regiones intermunicipales dentro del Estado, previo convenio de coordinación con los municipios involucrados;

XVII. Promover conjuntamente con los municipios involucrados y los particulares la ejecución de obras y acciones de desarrollo urbano que contribuyan a elevar la calidad de vida de los habitantes de la zona y la prevención de riesgos;

XVIII. Promover la participación social en la planeación conforme a lo dispuesto en esta Ley;

XIX. Expedir, de conformidad con esta Ley, el reglamento interior del organismo auxiliar denominado Comisión Estatal de Desarrollo Urbano; y,

XX. Las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 11. En la ejecución y cumplimiento de esta Ley corresponderán a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado las siguientes atribuciones:

I. Coordinar la elaboración, administración, evaluación, revisión y modificación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de los planes sectoriales y someterlos a la consideración del Gobernador del Estado para su aprobación;

II. Participar conjunta y coordinadamente con los municipios en la planeación y limitación territorial de las zonas conurbadas o regionales;

III. Brindar apoyo al Gobernador del Estado en la planeación y participación, en el ámbito de su competencia, de las zonas conurbadas en el territorio del Estado;

IV. Promover, en coordinación con los municipios del Estado, entre los propietarios de tierras la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y de las zonas de conurbación;

V. Coordinar la realización del Sistema de Información Geográfica para la Planeación del Desarrollo Regional y Urbano como apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial del Estado y los municipios, con las dependencias federales competentes y organismos auxiliares;

VI. Verificar que los planes regionales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y los de las zonas conurbadas sean congruentes con el plan estatal, sin menoscabo de la autonomía municipal;

VII. Proporcionar, a solicitud expresa de los municipios, el apoyo, la asesoría técnica, capacitación e información disponible para la elaboración de sus planes, proyectos o demás disposiciones de carácter general que expidan en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

VIII. Llevar el registro de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial en el Estado, en coordinación con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IX. Realizar, a solicitud del Congreso del Estado, estudios técnicos para precisar los límites territoriales entre los diversos municipios del Estado u opinar sobre las solicitudes de desafectación de propiedades municipales que realicen los ayuntamientos, los cuales deberán realizar un dictamen técnico-jurídico previo, que acompañe a dichas solicitudes;

X. Participar en la planeación del ordenamiento de las zonas conurbadas del territorio del Estado y en las interestatales;

XI. Coordinar la planeación del ordenamiento regional del territorio del Estado;

XII. Prever o convenir, en forma conjunta con los municipios involucrados, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de agua potable, drenaje pluvial, drenaje sanitario, energía eléctrica, comunicaciones, energéticos, vialidad, transporte, u otros; con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial y la red vial estatal, intermunicipal y metropolitano, conforme a los planes

o programas que correspondan, o a falta de éstos, previo dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la comisión de la zona conurbada correspondiente;

XIII. Desempeñar las funciones técnicas y administrativas que le correspondan a los Ayuntamientos, cuando éstos así hayan convenido expresamente con el Gobernador del Estado, por carecer ellos de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos así lo requiera;

XIV. Promover y ejecutar los programas y acciones específicas derivadas del plan estatal de desarrollo urbano, planes regionales, planes sectoriales y de los planes de las zonas conurbadas que le correspondan;

XV. Tramitar y resolver los recursos administrativos que le competen conforme a esta Ley, mediante los que sean impugnados sus actos o resoluciones;

XVI. Elaborar, en coordinación con los municipios de zonas conurbadas, los proyectos de obras públicas que correspondan;

XVII. Promover la participación social y ciudadana en los términos de esta Ley;

XVIII. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

XIX. Ordenar, imponer y ejecutar, por sí o a través del funcionario que se determine, las sanciones y medidas de seguridad, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley en el ámbito de su competencia;

XX. Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del Estado;

XXI. Participar, conjunta y coordinadamente con los municipios respectivos, en el seno de las comisiones de las zonas conurbadas correspondientes para la delimitación territorial de dichas zonas, así como en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de zonas conurbadas, y de zonas de riesgo; y

XXII. Vigilar el cumplimiento de esta Ley y demás ordenamientos de la materia y ejercer las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 12. En la ejecución y cumplimiento de la presente Ley, corresponderá al Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

I. Elaborar, aprobar, administrar, ejecutar y vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipales, de centros de población, o parciales derivados de éstos, así como los reglamentos y ordenamientos aplicables a la materia, y de zonas de riesgo;

II. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, en el ámbito de su competencia;

III. Participar en la planeación y delimitación territorial de las zonas conurbadas o regiones de la cual forme parte;

IV. Aprobar, en los términos de esta Ley, los planes de ordenamiento de las zonas conurbadas o regionales de los cuales forme parte;

V. Proponer al Congreso del Estado, con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;

VI. Administrar la zonificación urbana de los centros de población contenidas en los planes, programas o demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial municipal en congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial federales y estatales;

VII. Promover los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población en su municipio;

VIII. Constituir y administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

IX. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y, en su caso, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado por un periodo que no excederá al periodo constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al Municipio en el cumplimiento de esta Ley;

X. Celebrar convenios con el Estado y la Federación así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que deban realizarse en el ámbito de su Municipio;

XI. Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;

XII. Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de las zonas conurbadas;

XIII. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los planes y programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

XIV. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;

XV. Elaborar y ejecutar programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XVI. Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, las licencias para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, así como construcciones en los centros de población y en el territorio municipal;

XVII. Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y de-

más disposiciones de carácter general, las licencias de fusiones, parcelaciones, subdivisiones y relotificaciones de predios y lotes;

XVIII. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del centro de población las áreas o predios donde deban ejecutarse obras de urbanización;

XIX. Aprobar, supervisar y, en su caso, acordar la recepción de obras de urbanización;

XX. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial correspondientes, señalen como reservas para el crecimiento urbano;

XXI. Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, la factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, permisos de venta, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantías, de todo tipo de fraccionamientos, así como la recepción de los mismos;

XXII. Autorizar o negar los trámites urbanísticos, contenidos en las fracciones XVI y XXI del presente artículo, de inmuebles ubicados en zonas de riesgo. El Ayuntamiento podrá solicitar dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la Comisión de la Zona Conurbada correspondiente.

XXIII. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos y licencias de uso de suelo o de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones y alineamientos y cualquier tipo de obra que se desarrolle;

XXIV. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad, respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

XXV. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en el ámbito de su competencia;

XXVI. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en esta Ley en el ámbito de su competencia;

XXVII. Expedir las licencias para la explotación de bancos de materiales para construcción, así como para la ubicación de escombreras o depósitos de residuos producto de construcciones;

XXVIII. Llevar a cabo acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad;

XXIX. Formular la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran con el objeto de que las personas con discapacidad se desplacen libremente; y

XXX. Las demás que le señalen esta Ley, otras normas y reglamentos aplicables. El Ayuntamiento deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley

de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

El Ayuntamiento deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

Artículo 13. El Presidente Municipal por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, ejecutará directamente o a través del personal habilitado en los términos de esta Ley, del reglamento orgánico del ayuntamiento correspondiente y demás disposiciones legales aplicables, las atribuciones que le sean conferidas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; sujetándose a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

CAPÍTULO II

De la comisión estatal de desarrollo urbano

Artículo 14. La comisión estatal de desarrollo urbano funcionará como organismo auxiliar y tendrá por objeto fungir como foro de análisis y opinión coordinada entre la Federación, el Estado y los municipios; en la planeación, programación y administración del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial del Estado.

Artículo 15. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano estará integrada por:

I. El Gobernador del Estado;

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado;

III. Representantes de los organismos operadores de agua del Estado;

IV. Los presidentes municipales, conforme a esta Ley, cuando se traten asuntos de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, referentes a su circunscripción territorial, ocurrirán a las sesiones de la comisión, personalmente o por conducto de los titulares de la dependencia competente en materia de desarrollo urbano, en los términos del reglamento interior correspondiente; y,

V. Las representaciones federales de la Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Federal de Electricidad.

El Gobernador del Estado podrá invitar a representantes de grupos sociales que integren la comunidad, a través de sus organismos legalmente constituidos y de otras entidades de la administración pública federal o municipal y a particulares de reconocida solvencia moral y experiencia en la materia, para que con el carácter de asesores honoríficos, aporten su consejo en la formulación de las políticas, criterios y lineamientos que fije dicha comisión, pudiendo asistir con derecho a voz a las sesiones de la misma.

Artículo 16. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano con el propósito de participar en la acción urbanística, realizará estudios, análisis, opiniones y proyectos de interés colectivo en la entidad, cuando se beneficie en forma indirecta o general a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo, atendiendo a la autonomía municipal contemplada en los ordenamientos legales del ámbito federal, estatal y municipal.

Artículo 17. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, a falta de plan o programa de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicable, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Dictaminar, en lo que sea de su competencia y previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, sobre los programas relativos al ordenamiento, conservación, mejoramiento o crecimiento de centros de población, al igual que los correspondientes a provisiones, reservas para el crecimiento urbano, usos y destinos del suelo;

II. Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a un municipio;

III. Opinar mediante un dictamen técnico y jurídico las funciones que por razones de salubridad, seguridad, riesgo ambiental, funcionalidad, bienestar u otras, no deben desarrollarse en una circunscripción territorial determinada;

IV. Analizar las observaciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

V. Dictaminar sobre otros asuntos que por su trascendencia le sean encomendados por el Gobernador del Estado, sin el menoscabo de la autonomía municipal; y,

VI. Las demás que le correspondan conforme a la presente Ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 17 Bis. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá atribuciones para emitir dictamen, previa solicitud expresa del Ayuntamiento en los términos del reglamento correspondiente, de factibilidad técnica, en predios ubicados en zonas de riesgo, sobre usos y cambios de uso del suelo y edificaciones, construcciones, así como la factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización, proyecto urbanístico y proyecto ejecutivo de todo tipo de fraccionamientos, para lo cual podrá auxiliarse de la Dirección de Protección Civil Estatal y Municipales, así como de Instituciones Académicas u Organismos Especializados en la materia.

Artículo 17 Bis 1. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, para los efectos del artículo anterior, tendrá la facultad de dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento en los términos del reglamento correspondiente, las zonas de riesgo, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros, y a los reglamentos que se expidan en la materia. Los dictámenes contemplarán como mínimo los siguientes parámetros: por una parte, para los riesgos geológicos; lineamientos estructurales, como fallas y fracturas; pendiente del terreno; tipo de litología; áreas asociadas a caña-

das; zonas de talud o zonas cercanas a los rompimientos de pendiente y en las laderas y, pendientes vinculadas con arroyos-alta disección de drenaje; para el caso de los riesgos hidrológicos; tormentas tipo convectivo y orográficas con gran intensidad en poco tiempo, cubierta vegetal escasa, pendientes mayores al 10%, energía cinética con fuerza de arrastre de material en suspensión y de fondo y, velocidad por encima de la recomendable para el tránsito vehicular y de personas, en los términos del reglamento correspondiente.

Artículo 18. Será Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, el Gobernador del Estado y en su ausencia, será presidida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado. Las sesiones se efectuarán por lo menos una vez al mes y se requerirá la presencia, como mínimo, de la mayoría de los integrantes de dicha comisión. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los integrantes presentes, correspondiendo voto de calidad, en los casos de empate, al que presida la sesión. Se levantará un acta de cada sesión por quien sea designado secretario de actas, misma que deberá ser firmada por los miembros presentes de la comisión.

CAPÍTULO III

De las comisiones
de zonas conurbadas

Artículo 19. Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Estado y los municipios respectivos constituirán una comisión de la zona conurbada, en los términos de los convenios que se celebren para planear y regular de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 20. Las comisiones de las zonas conurbadas tendrán las siguientes atribuciones:

I. Participar con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en la elaboración de los planes regionales, de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro del territorio de la conurbación, así como sus proyectos de modificación;

II. Proponer el proyecto del plan de la zona conurbada correspondiente y someterlo a la aprobación de los ayuntamientos que la integran, de conformidad con el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano;

III. Mantener y actualizar un sistema permanente de evaluación del plan de la zona conurbada;

IV. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación;

V. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance metropolitano no previstos en el plan de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio plan;

VI. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los planes, programas de las zonas conurbadas, o respecto al desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que le formulen la comunidad o los particulares, y remitirlas a los consejos consultivos de desarrollo urbano para su estudio;

VII. Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a dos o más municipios, de conformidad con el convenio que celebren los municipios respectivos y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en el ámbito de esta Ley, del sistema estatal de planeación y de los reglamentos municipales;

VIII. Dictaminar la factibilidad técnica en predios ubicados en zonas de riesgo, previa solicitud potestativa del Ayuntamiento correspondiente, sobre usos y cambios de uso del suelo y edificaciones, construcciones, así como la factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización, proyecto urbanístico y proyecto ejecutivo de todo tipo de fraccionamientos; para lo cual podrá auxiliarse de las Direcciones de Protección Civil Estatal y Municipal así como de Instituciones Académicas u Organismos Especializados en la materia;

IX. Dictaminar, para los efectos de la fracción que antecede, las zonas de riesgo, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros, y a los reglamentos que se expidan en la materia, dichos dictámenes contemplarán como mínimo determinados parámetros: por una parte, lineamientos estructurales, como fallas y fracturas; pendiente del terreno; tipo de litología; áreas asociadas a cañadas; zonas de talud o zonas cercanas a los rompimientos de pendiente y en las laderas y, pendientes vinculadas con arroyos-alta disección de drenaje, para determinar riesgos geológicos y, por la otra, tormentas tipo convectivo y orográficas con gran intensidad en poco tiempo; cubierta vegetal escasa; pendientes mayores al 10%; energía cinética con fuerza de arrastre de material en suspensión y de fondo y, velocidad por encima de la recomendable para el tránsito vehicular y de personas, para los riesgos hidrológicos.

X. Vigilar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, dentro del ámbito de su extensión territorial;

XI. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de las zonas conurbadas;

XII. Solicitar a la autoridad competente para que determine y ejecute las sanciones o medidas de seguridad que correspondan;

XIII. Supervisar la aplicación de las disposiciones generales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipal, en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructuras, de servicios públicos, vialidades, políticas de desarrollo territorial, equipamientos y todo aquello que incida en la sustentabilidad de la zona metropolitana y del Estado;

XIV. Formular lineamientos encaminados a la protección de la imagen urbana a los cuales deberán de sujetarse la reglamentación que corresponda;

XV. Formular los lineamientos para la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos; y,

XVI. Las demás que le otorguen esta ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 21. La comisión de la zona conurbada se integrará con los Presidentes Municipales de los municipios integrantes de la zona de conurbación respectiva, de los cuales se elegirá a un secretario; por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, quien será el Presidente de la comisión de la zona conurbada; y por las representaciones de la Comisión Federal de Electricidad y los organismos operadores de agua en el Estado.

Artículo 22. Las sesiones de la comisión o comisiones de zonas conurbadas requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate.

Artículo 23. Con el fin de planear adecuadamente el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial de la zona conurbada, el Gobierno del Estado y los municipios respectivos celebrarán un convenio que tendrá por objeto determinar su extensión y delimitación, así como los mecanismos de planeación y acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano que realizarán de manera conjunta y concurrente. El convenio deberá publicarse en el *Periódico Oficial* del Estado, en las gacetas municipales, y en un periódico de circulación en la zona conurbada.

Artículo 24. Cuando alguna comisión de la zona conurbada emita un acuerdo por el cual se dictamine la factibilidad de la ejecución de cualesquiera de las acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación que señala esta Ley, la licencia correspondiente deberá ser expedida por la autoridad municipal competente de cada uno de los municipios en cuya jurisdicción se vaya a realizar.

Artículo 25. El convenio que se celebre con base en lo previsto en los artículos que anteceden deberá establecer:

I. La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada, pudiendo convenirse en que se incluya todo el territorio municipal;

II. Las facultades, obligaciones y compromisos de los municipios respectivos y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un plan de la zona conurbada y en congruencia con el sistema estatal de planeación;

III. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada, y,

IV. Las demás acciones que convengan los municipios respectivos.

CAPÍTULO IV

De los consejos consultivos de desarrollo urbano

CAPÍTULO DEROGADO POR ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEÓN (P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

CAPÍTULO V

De la participación social y ciudadana

Artículo 32. La participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano se deberá tomar en cuenta cuando las autoridades correspondientes lleven a cabo alguna de las siguientes acciones:

I. La formulación, aclaración, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos del suelo de los centros de población;

III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos y obras de infraestructura, equipamiento, conjuntos habitacionales, industriales, de servicios, comerciales, recreativos y servicios turísticos, así como la prestación de servicios públicos urbanos;

V. La ejecución de acciones y obras para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de los asentamientos humanos;

VI. La protección del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de los centros de población y asentamientos humanos en general;

VII. La preservación del ambiente en la entidad; y

VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población y el Estado.

Artículo 33. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la legislación aplicable, promoverán la constitución formal de grupos sociales que participen en el desarrollo urbano u ordenamiento territorial de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización.

Artículo 34. Mediante la participación de los diversos grupos y sectores sociales, o bien, el público en general podrá participar en la planeación del desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, ya sea por conducto del gobierno estatal o municipal, de los consejos consultivos o los ayuntamientos, quienes tendrán la obligación de recibir, organizar y presentar por escrito a las autoridades correspondientes responsables de la planeación urbana, las manifestaciones, comentarios, observaciones, requerimientos y demandas de las personas que acudan ante ellos.

Artículo 35. Los ayuntamientos promoverán, con apego a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, la participación de la comuni-

dad en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipal. Esta participación se hará en los términos que para el efecto determine el Ayuntamiento correspondiente.

TÍTULO TERCERO

Planeación del desarrollo urbano

CAPÍTULO I

Del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 36. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano integrado por:

I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
II. Los planes sectoriales.
III. Los planes de las zonas conurbadas.
IV. Los planes municipales.
V. Los planes de los centros de población.
VI. Los planes parciales.
VII. Los planes regionales.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá de ser congruente con los objetivos, políticas, metas, estrategias y lineamientos establecidos en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano vigente.

Los demás planes de desarrollo urbano, de asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, deberán ser congruentes con el Plan Estatal y con el plan de desarrollo urbano de nivel superior inmediato de acuerdo con las disposiciones aplicables en materia de planeación.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, forman parte del Sistema Nacional de Planeación democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatal y municipales de desarrollo.

Artículo 37. Los planes y programas de desarrollo urbano, de asentamientos humanos o de ordenamiento territorial a que se refiere el Artículo anterior tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 38. En los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, deberán establecerse claramente los

usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación que se requieren para un desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado.

Artículo 39. Los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial contendrán, como mínimo, los siguientes elementos básicos, que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa:

I. La motivación y fundamentación jurídica;

II. El diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos;

III. La visión del carácter del desarrollo urbano;

IV. Los requerimientos futuros de suelo, vivienda, infraestructura, vialidad, transporte y equipamiento urbano;

V. La zonificación y usos del suelo;

VI. Los objetivos y metas;

VII. Las estrategias y acciones para alcanzar los objetivos y metas;

VIII. La programación de las acciones;

IX. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan; y,

X. El anexo gráfico que corresponda.

Artículo 40. En la formulación y modificación de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o el Ayuntamiento competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación, formulará el plan de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o sus modificaciones y lo difundirá ampliamente;

II. Los planes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de treinta días naturales en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de la autoridad municipal correspondiente, y se celebrarán dos audiencias públicas para exponer por parte de la autoridad dichos planes;

III. La primera audiencia dará inicio al proceso de la participación social y tendrá el propósito de exponer los proyectos de planes y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes;

IV. La segunda audiencia se hará el último día del plazo fijado para la participación social y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes;

V. De dichas audiencias se levantarán actas que consignen las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismas que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados;

VI. Los planes se entregarán a los consejos consultivos y estarán disponibles para la consulta de los integrantes de dichos consejos por un plazo de treinta días naturales;

VII. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o el Ayuntamiento correspondiente celebrarán una audiencia con los integrantes de los consejos consultivos al inicio del plazo de consulta con el propósito de exponer los proyectos de planes y programas.

De dicha audiencia se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada, en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados;

VIII. La autoridad tendrá un plazo de treinta días posteriores a la celebración de la última audiencia, para dar respuesta a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar en el domicilio particular o convencional de los interesados; y,

IX. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes, incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación; aprobarán los planes y los publicarán en el *Periódico Oficial* del Estado en los términos que señala esta Ley.

Los Ayuntamientos podrán reglamentar la participación social en la planeación urbana municipal de conformidad con las bases señaladas en este artículo.

Artículo 41. Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, así como los planes sectoriales, a que se refiere la presente Ley, una vez aprobados, deberán ser publicados en forma íntegra en el *Periódico Oficial* del Estado y en la Gaceta Municipal correspondiente. Los planes después de ser publicados en el *Periódico Oficial* del Estado y la Gaceta Municipal podrán ser publicados en forma abreviada en uno de los periódicos de la entidad.

Artículo 42. Los planes y programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas públicas de la siguiente manera:

En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado: los planes estatales, de zonas conurbadas, regionales y sectoriales; en las oficinas municipales que designen los Ayuntamientos: los planes municipales, de centros de población y parciales; y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio todos los planes mencionados.

Artículo 43. Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, entrarán en vigor quince días hábiles después de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

Artículo 44. La inscripción de los planes, programas y decretos de desarrollo urbano, asentamientos humanos, u ordenamiento territorial, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, será ordenada por el Gobernador del Estado o el Presidente Municipal, con las salvedades que esta Ley establece.

Artículo 45. Los planes estatales, los planes regionales y los planes sectoriales de desarrollo urbano, deberán ser revisados cuando menos cada seis años para su actualización, los planes de las zonas conurbadas deberán revisarse cada tres años cuando menos.

Artículo 46. Los planes municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, de centros de población y parciales, serán revisados para modificarlos o confirmarlos las autoridades municipales respon-

sables de su formulación y aprobación, por lo menos cada tres años al inicio de cada administración municipal.

Artículo 47. Los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previstos en esta Ley, podrán ser modificados, total o parcialmente, en cualquier tiempo por la autoridad encargada de su elaboración, cuando ocurra alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen.

II. Cambios insuperables en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables o irracionalmente onerosos para la comunidad.

III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que permitan la realización más satisfactoria de sus objetivos.

IV. Sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.

La modificación total o parcial a que se refiere este capítulo, se hará sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o cancelación.

Artículo 48. La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los planes sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo.

Artículo 49. En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o en su caso, de vivienda, la participación ciudadana se limitará exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la zona o distrito a modificar, en los términos de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los ayuntamientos correspondientes.

Artículo 50. La modificación total o parcial de un plan de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial o de los planes sectoriales deberá ser solicitada por escrito, fundamentando las razones para ello, a la autoridad que lo aprobó, por:

I. El Gobernador del Estado;

II. Los ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de sus municipios;

III. Las dependencias y organismos de la Administración Pública Estatal, Municipal o Federal, responsables de ejecutar las acciones previstas en el plan;

IV. Los organismos auxiliares o de participación social previstos en esta Ley; y,

V. Los ciudadanos, de acuerdo con lo señalado en el Artículo anterior.

Artículo 51. La modificación total o parcial de un plan de desarrollo urbano o de los planes sectoriales será ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación. Este acuerdo será la base para la anotación o cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

dentro de los cinco días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo con el *Periódico Oficial* del Estado.

Artículo 52. Las autoridades administrativas, estatales y municipales, se abstendrán de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas. Serán nulos de pleno derecho los que se expidan en contravención a lo dispuesto en este Artículo, debiéndose demostrar en todo caso la existencia de negligencia, incompetencia, dolo o mala fe.

CAPÍTULO II

Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 53. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el instrumento rector de esta materia en el Estado. En él se integran los estudios, objetivos, políticas, normas, lineamientos, reglas, disposiciones y mecanismos tendientes a promover el desarrollo integral de los asentamientos humanos en el Estado; debiendo establecer el marco de referencia en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los asentamientos humanos para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los municipios, la federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes.

Artículo 54. El plan tiene como finalidades el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la comunicación entre ellos y la previsión para recibir el crecimiento de la población del Estado, promoviendo la vivienda, los centros de trabajo y los servicios que tiendan a mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

Artículo 55. El plan deberá contener, además de lo señalado en el artículo 39 de esta Ley, lo siguiente:

I. El diagnóstico y perspectiva de la situación regional y urbana de los asentamientos humanos en el Estado;

II. La estructura del sistema estatal y regional de los asentamientos humanos;

III. Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo regional y urbano, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

IV. Los objetivos generales y metas en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

V. Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población;

VI. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población;

VII. Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VIII. La estrategia general para prevenir los impactos negativos en el medio ambiente urbano y rural, originados por la fundación, ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IX. Las estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo regional y urbano de los centros de población del Estado; y,

X. Los instrumentos y mecanismos financieros y no financieros que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano.

Artículo 56. El proyecto del plan será elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, previo análisis de los estudios e investigaciones que realice; así como de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales del sector desarrollo urbano y del gobierno federal en el Estado, los gobiernos municipales y las comisiones de zonas conurbadas según corresponda.

Una vez elaborado el plan y desahogadas las consultas públicas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, deberá someterlo al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. Si el dictamen no es favorable, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, hará las modificaciones conducentes, lo presentará nuevamente a dictamen y en caso de que éste sea favorable, se enviará al Gobernador del Estado para su aprobación. De rechazarse se repetirá el procedimiento hasta que sea favorable. Posteriormente se ordenará su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en los términos de ley y se le dará difusión pública.

CAPÍTULO III

De los planes sectoriales

Artículo 57. Los planes sectoriales son instrumentos que integran el conjunto de acciones dirigidas a regular los elementos, componentes y acciones de desarrollo urbano, tales como el suelo, la vivienda, la vialidad, el transporte, la infraestructura, el agua, las emergencias urbanas, protección civil y la ecología en forma particular.

Artículo 58. Los planes sectoriales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 40 de la presente Ley, lo siguiente:

I. La referencia al plan de desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo;

II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del plan sectorial;

III. La zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el plan sectorial;

IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del plan;

V. El término de la realización del plan; y

VI. Los demás requisitos que establezcan las leyes u otros ordenamientos legales vigentes.

Artículo 59. Los proyectos de los planes sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, y en su caso, serán propuestos por los organismos

públicos paraestatales del sector que coordina la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, dando la participación que corresponda a los municipios y a los social y privado, en los términos de la Ley.

Artículo 60. Una vez elaborados los proyectos de los planes sectoriales, se someterán al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en caso de ser dictaminados favorablemente, serán presentados para su aprobación al Gobernador del Estado.

CAPÍTULO IV

De la planeación de la vivienda

Artículo 61. Las acciones públicas estatales y municipales de vivienda se planearán a través de:

I. El plan sectorial de vivienda; y,

II. Los planes operativos anuales de los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional.

La planeación de las acciones públicas de vivienda se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, el Programa Nacional de Vivienda, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de los centros de población.

Artículo 62. El plan sectorial de vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, de los gobiernos municipales, de los grupos sociales y de los particulares interesados. Una vez elaborado el plan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado lo enviará al Gobernador del Estado para su aprobación y publicación en el *Periódico Oficial* del Estado, así como el periódico de mayor circulación en la entidad. Después de la publicación, el plan será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado lo mantendrá para consulta del público interesado.

Artículo 63. El plan sectorial de vivienda deberá contener lo siguiente:

I. La fundamentación jurídica del plan;

II. Las condicionantes que señalen el programa nacional de vivienda, el plan estatal de desarrollo y el plan estatal de desarrollo urbano en lo conducente;

III. El diagnóstico de los problemas habitacionales en el Estado y su pronóstico a corto, mediano y largo plazos;

IV. Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la administración pública estatal;

V. Las metas compatibles con los medios y recursos disponibles del Estado;

VI. La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social;

VII. Los lineamientos y la previsión de recursos para la programación institucional y anual con el señalamiento de metas y previsión de recursos;

VIII. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal;

IX. Las bases de coordinación con la federación y los municipios;

X. Las bases de participación con los sectores social y privado;

XI. El manejo de instrumentos de políticas económica y social relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución; y

XII. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos y de aquellos que se programen fundados en los principios de solidaridad.

Artículo 64. Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el plan sectorial de vivienda serán, entre otros, los siguientes:

I. Adquisición, aprovechamiento y enajenación de suelo para fraccionamientos de urbanización inmediata con vivienda de interés social y fraccionamientos de urbanización progresiva con vivienda de autoconstrucción, en los términos de esta Ley;

II. Canalización y aplicación de recursos económicos para la vivienda de interés social y de autoconstrucción, fomentando los estímulos que faciliten la inversión pública y privada en la construcción de vivienda;

III. Apoyo a la autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

IV. Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

V. Adopción de reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda;

VI. Mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII. Adopción de normas de diseño para la construcción de vivienda, coordinación modular de componentes físicos y espacios arquitectónicos, y la aplicación de tecnologías adecuadas social y ecológicamente;

VIII. Producción y distribución de materiales de construcción;

IX. Asistencia técnica, organización y capacitación social;

X. Fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social; y

XI. Promoción y apoyo a los planes de vivienda de los municipios.

Artículo 65. A fin de dar cumplimiento al plan sectorial de vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública estatal, en el ámbito de su competencia, deberán:

I. Promover ante las autoridades correspondientes el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

II. Apoyar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;

III. Apoyar la constitución, registro y operación de sociedades cooperativas dedicadas a la producción y mejoramiento de vivienda;

IV. Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica en materia de autoconstrucción y promoción del desarrollo habitacional a los grupos sociales organizados; y,

V. Otorgar estímulos para la ejecución de las acciones señaladas en el plan.

Artículo 66. Los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional, formularán su plan operativo anual de vivienda que servirá de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, cuando menos, deberán contener:

I. La vinculación con las políticas, objetivos, metas y prioridades previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan sectorial de vivienda y, en su caso, el plan municipal de vivienda correspondiente;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de viviendas por alcanzar;

V. El plazo de ejecución de las obras;

VI. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

IX. El establecimiento de las acciones de vivienda que se concertarán con los sectores social y privado y que se convendrán con la federación y los municipios.

Artículo 67. La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos deberán sujetarse los requisitos siguientes:

I. Dirigirse a la población con ingreso máximo de hasta el límite previsto por los programas de fomento a la vivienda vigentes y atender preferentemente a los de más bajos ingresos;

II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción deberá corresponder a las normas de habitabilidad que al efecto se expidan;

III. El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señalen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional; y

IV. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Artículo 68. El Gobierno Estatal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de acuerdo con lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan sectorial de vivienda, así como los planes municipales de desarrollo urbano, realizará los estudios que determinen, en el ámbito estatal, los requerimientos de suelo urbano para vivienda. Los estudios considerarán las necesidades actuales y futuras y conforme a estas previsiones se harán los programas de adquisición específicos.

Artículo 69. Los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional, podrán adqui-

rir y enajenar predios para destinarse a programas de vivienda de interés social y de autoconstrucción, mediante la autorización técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado que se otorgue con las condiciones siguientes:

I. Que la adquisición o enajenación está prevista en el correspondiente plan operativo anual autorizado;

II. Que sea compatible con lo previsto en los planes de desarrollo urbano y vivienda;

III. Que se observen los planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;

IV. Que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y,

V. Que se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

Artículo 70. El Gobierno Estatal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y a solicitud de los municipios, de las entidades públicas, de las organizaciones y grupos sociales y privados que tengan por objeto el desarrollo de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva o la satisfacción de necesidades de vivienda de interés social y de autoconstrucción podrá transmitirles las áreas o los predios del dominio privado del Estado en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos correspondientes, observando en todo caso:

I. La aptitud de los bienes a ser utilizados en los programas respectivos;

II. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el plan sectorial de vivienda, el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente;

III. Que los solicitantes cuenten con un programa financiero en el que se prevea la aplicación de los recursos; y,

IV. Que se cumpla, en su caso, con los requisitos señalados en esta Ley para los fraccionamientos y conjuntos habitacionales.

Artículo 71. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado del Estado con objeto de normar técnica y socialmente su aprovechamiento.

Con base en lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado elaborará un catálogo de terrenos aptos para destinar a programas de vivienda considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, y electricidad con el menor costo posible.

Artículo 72. En los acuerdos o decretos en lo que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios, para la realización de proyectos habitacionales de interés social o fraccionamientos de urbanización progresiva se determinará el plazo máximo para su realización, a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

Artículo 73. Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los municipios a que se refieren los artículos anteriores estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los términos y condiciones

señalados en los programas que se les aprueben, debiendo cumplir, además, los siguientes requisitos:

I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;

II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y,

III. Los demás que señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en las reglas generales que al efecto expida.

Artículo 74. Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de viviendas de interés social y de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios; que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo y habitacional; serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad.

Artículo 75. Las viviendas se clasifican en:

I. Unifamiliares: una vivienda por lote; y,

II. Multifamiliares: dos o más viviendas por lote.

Artículo 76. Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

I. Las áreas privativas;

II. Las áreas comunes;

III. Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;

IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;

V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y,

VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

Artículo 77. Los interesados en la construcción de vivienda, sean los particulares, los fondos de vivienda o los demás organismos e instituciones del sector público, deberán presentar a las autoridades municipales la solicitud que satisfaga los requisitos previstos por esta Ley, por las disposiciones de carácter general o reglamentos que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 78. Los organismos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley y los planes de desarrollo urbano municipales. Tenderán a vincular la vivienda con el transporte, los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo el equipamiento educativo elemental y comercial que genere la autosuficiencia funcional de los conjuntos habitacionales.

CAPÍTULO V

De la Planeación Estatal Integral del Agua

Artículo 79. El plan sectorial del agua será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado con el objeto de planear, fomentar

y definir las políticas que lleven al uso racional del recurso natural del agua, en congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; del equilibrio ecológico, la protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente; en congruencia con la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado y la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 80. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado podrá llevar a cabo las siguientes acciones:

I. Acordar con el Gobernador del Estado, la aplicación de las políticas, estrategias, objetivos, programas y normatividad que orienten el fomento y desarrollo hidráulico en el Estado, así como la preservación y equilibrio del mismo;

II. Planear e impulsar el tratamiento de aguas residuales y las que sean necesarias para la preservación y restauración de las fuentes y las reservas hidrológicas del Estado;

III. Proponer al Gobernador del Estado, el otorgamiento de concesiones a los particulares, cuando se considere procedente la prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento; y,

IV. Someter a la consideración del Gobernador del Estado las propuestas generadas en el seno de la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento, que por su trascendencia para la comunidad, así lo requieran.

CAPÍTULO VI

De los planes regionales

Artículo 81. Los planes regionales son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más municipios identificados como una región en el Plan Estatal, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los municipios involucrados y el gobierno del Estado.

Artículo 82. Los planes regionales serán congruentes y respetarán las previsiones contenidas en el Plan Estatal y especificarán con mayor detalle los objetivos, metas, prioridades, políticas, estrategias y acciones referentes a las regiones que el Plan Estatal señale como prioritarias y estratégicas para el ordenamiento urbano del Estado.

Artículo 83. Los planes regionales deberán contener, además de lo establecido en el artículo 39, lo siguiente:

I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipales, cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II. Los lineamientos y estrategias para propiciar un desarrollo más equilibrado de las regiones del Estado y una distribución más equitativa de la inversión pública y orientando hacia ellas la inversión privada;

III. Los lineamientos y estrategias para fortalecer las regiones y ampliar los planes y programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y,

IV. Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano y regional.

CAPÍTULO VII

De los planes de las zonas conurbadas

Artículo 84. Los planes de ordenación de las zonas conurbadas deberán contener lo siguiente:

I. Los elementos que permitan verificar la congruencia del plan de ordenación de la zona conurbada con el plan estatal de desarrollo urbano;

II. La circunscripción territorial de la conurbación;

III. La visión del carácter estratégico del desarrollo urbano de la zona conurbada;

IV. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos que se vayan a realizar en la zona conurbada;

V. La determinación básica de los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de la preservación natural y equilibrio ecológico de los centros de población de la zona conurbada; y,

VI. Las acciones e inversiones para la dotación de la infraestructura maestra, vialidad primaria, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada.

Artículo 85. Para elaborar, modificar o aprobar un plan de ordenación de zona conurbada, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La comisión de conurbación correspondiente elaborará el proyecto del plan o de modificación o de revisión del existente;

II. La comisión promoverá las consultas ciudadanas que sean necesarias, a través del consejo consultivo de desarrollo urbano estatal y de los ayuntamientos correspondientes, para recabar las opiniones propuestas y observaciones de la comunidad, y una vez realizada la consideración de las mismas; las aportaciones que ésta arroje, se integrarán al plan en lo procedente según el criterio de la comisión;

III. Una vez concluidos los trabajos de consulta del plan se presentará el proyecto definitivo a los Ayuntamientos de los municipios conurbados y al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación; y,

IV. Una vez aprobado el plan, el Gobernador del Estado, ordenará su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado; y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 86. En los casos de zonas conurbadas interestatales, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

CAPÍTULO VIII

De los planes municipales

Artículo 87. Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tendrán por objeto el ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del municipio y contendrán:

I. La congruencia con el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano;

II. La delimitación municipal atendiendo a lo dispuesto en la Constitución del Estado de Nuevo León y en la legislación aplicable;

III. El diagnóstico y pronóstico de los usos del suelo y de la problemática de los asentamientos humanos y los centros de población, que incluyan la consideración del medio físico, aspectos demográficos, usos del suelo, distribución de la población y las actividades económicas, características de los centros de población y su interrelación;

IV. Los objetivos y alcances;

V. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y centros de población y de las actividades productivas, de conformidad con el plan estatal o el plan regional correspondiente;

VI. El desarrollo urbano ordenado y sustentable de los centros de población; y,

VII. Las estrategias del desarrollo que orienten las políticas, programas y acciones.

Artículo 88. La dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio formulará el proyecto de plan o programa y lo someterá a la consulta pública; concluida ésta e incorporadas al plan o programa las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, se turnarán el plan o programa municipal de desarrollo urbano al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO IX

De los planes de los centros de población

Artículo 89. Los planes de desarrollo urbano de los centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular la zonificación, reservas, usos y destinos del suelo de los centros de población, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Artículo 90. Los planes de desarrollo urbano de los centros de población, derivados de los planes municipales de desarrollo urbano, deberán contener lo siguiente:

I. La congruencia con los planes de desarrollo urbano municipal, de la zona conurbada correspondiente y estatal;

II. La zonificación primaria de las áreas que integran y delimitan los centros de población;

III. La zonificación secundaria con los aprovechamientos predominantes;

IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados en cada zona;

V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VII. Las densidades de población y de construcción;

VIII. Las medidas para la protección de los derechos de vías y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

IX. Las zonas de desarrollo controlado y de la salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades peligrosas o de riesgo y se manejan materiales y residuos peligrosos;

X. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XI. Las reservas para el crecimiento urbano;

XII. Las acciones para llevar a cabo las estrategias;

XIII. Los mecanismos e instrumentos financieros y no financieros para el desarrollo urbano;

XIV. Los mecanismos de control, evaluación y retroalimentación; y,

XV. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 91. La dependencia encargada, [*sic*] del desarrollo urbano en el municipio, formulará el proyecto de plan o programa y lo someterá a la consulta pública, concluida ésta e incorporadas al plan las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, se turnará al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO X

De los planes parciales

Artículo 92. Los planes parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los planes parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar, y aplicar a mayor detalle los planes o programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo.

Artículo 93. Los planes parciales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere esta Ley, lo siguiente:

I. La referencia al plan de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto en él;

II. Los efectos sociales que se puedan producir en la zona de población en que se aplique;

III. El estudio del impacto ambiental y riesgos que se requieran conforme a la legislación aplicable;

IV. La delimitación de las zonas, áreas o predios que comprenden sus usos y destinos de suelo;

V. La zonificación primaria y secundaria;

VI. Las normas y criterios técnicos aplicables a las acciones de que se trate;

VII. La descripción de la problemática existente en el área y de sus aprovechamientos predominantes;

VIII. Los instrumentos y mecanismos financieros y no financieros que se utilizarán para la ejecución de las acciones y proyectos indicados;

IX. Las condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el plan; y,

X. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios, lotes y edificaciones del área de aplicación del Plan que se consideren afectados, presenten sus inconformidades.

Artículo 94. Los proyectos de los planes parciales serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio.

Artículo 95. Una vez elaborados los proyectos de los planes parciales previa consulta pública, se turnarán al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO XI

Del sistema de información geográfica para la planeación del desarrollo regional y urbano

Artículo 96. Se establece el sistema de información geográfica como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración, que en materia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y los municipios, realicen los integrantes del sistema.

Artículo 97. El sistema de información geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de las tramitaciones urbanísticas en el territorio del Estado.

Artículo 98. El sistema de información y geográfica se orientará al fortalecimiento de la planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, para lo cual ejecutará las siguientes acciones: identificar, registrar, procesar, difundir y mantener actualizada la información en materia de desarrollo regional y urbano del Estado.

Artículo 99. El sistema será coordinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en los términos de lo dispuesto por la presente Ley.

Los integrantes del sistema proporcionarán a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado la información estadística y geográfica, relativa a las autorizaciones urbanísticas y registros que otorguen, así como de los planes y programas y constitución de reservas territoriales, relativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de la entidad.

TÍTULO CUARTO

Zonificación, usos del suelo y estructuración de los centros de población

CAPÍTULO I

De la zonificación

Artículo 100. Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, en el territorio de la entidad, el Gobernador del Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de la competencia otorgada en esta Ley y otros ordenamientos legales, determinarán y administrarán la zonificación de los centros de población, con arreglo a la siguiente clasificación de áreas:

I. El área urbana o urbanizada;

II. El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y

III. El área de preservación natural.

Artículo 101. Las autoridades municipales administrarán el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, de su territorio mediante la zonificación primaria siguiente, de conformidad con lo que se determine en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y,

III. Áreas de preservación natural.

Artículo 102. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo anterior se clasifican, a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo predominantes que determinen los planes municipales, planes de los centros de población, planes parciales, o en su caso, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 103. En la zonificación secundaria, la función unifamiliar o multifamiliar del uso de suelo habitacional y las densidades de los predios, ubicados en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano que no hayan sido objeto de autorización o incorporación, serán propuestos por los solicitantes, respetando las áreas libres y espacios para estacionamiento previstos en esta ley. Cuando sean incorporados al área urbana o urbanizada se regirán por la normatividad prevista en los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general correspondientes.

Artículo 104. Para las áreas de crecimiento urbanizables, la zonificación secundaria en los usos de suelo habitacionales, establecerá los siguientes tipos de densidades:

I. Densidad Tipo A: hasta una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta cinco viviendas por hectárea;

III. Densidad Tipo C: hasta quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta cuarenta y cinco viviendas por hectárea;

VI. Densidad Tipo F: hasta sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta noventa viviendas por hectárea;
VIII. Densidad Tipo H: hasta ciento veinte viviendas por hectárea; y,
IX. Densidad Tipo I: más de ciento veinte viviendas por hectárea.

CAPÍTULO II

De los usos y destinos del suelo

Artículo 105. Las zonas secundarias los usos del suelo predominantes son:
I. Según los usos del suelo:
a) Habitacional.
b) Comercial.
c) Servicios.
d) Industrial.
e) Agropecuario y forestal.
f) Los que mezclen las anteriores serán mixtos.
II. Según los destinos del suelo.
a) Espacios abiertos y áreas verdes.
b) Infraestructura y obras complementarias.
c) Equipamiento urbano.
d) Vialidad y obras complementarias.
e) Drenaje pluvial.
f) Obras que mezclen las anteriores.

Artículo 106. Las funciones de los usos habitacionales del suelo y edificaciones se clasifican en:
I. Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.
II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.
III. Vivienda multifamiliar horizontal.
IV. Vivienda multifamiliar vertical.

Artículo 107. Los usos comerciales del suelo y edificaciones según la función se clasifican en:
Comercio al por mayor o al por menor.
• Fierro viejo.
• Materiales de demolición.
• Papel, cartón o vidrio usado.
• Desechos industriales.
• Materias primas y maquinaria agropecuarias.
• Materiales y maquinaria para la industria y construcción.
• Equipo y materiales para el comercio y servicios.
• Alimentos preparados para animales.
• Cueros y pieles.
• Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel.
• Fibras textiles.
• Madera y materiales de construcción.
• Papel, cartón o vidrio nuevo.
• Envases.

• Carbón mineral y otros combustibles sólidos.
• Fertilizantes y plaguicidas.
• Combustibles derivados del petróleo.
• Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales.
• Artículos de ferretería y tlapalería.
• Oficinas.
• Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes.
• Jugueterías, papelería, librerías, revisterías, artículos escolares y de oficina, misceláneas.
• Frutas y legumbres.
• Carne y productos derivados.
• Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche natural.
• Pescados, mariscos y otros productos marinos.
• Abarrotes y ultramarinos.
• Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías.
• Refrescos embotellados y aguas purificadas.
• Depósitos y venta de cerveza.
• Vinos y licores.
• Cigarros y puros.
• Mercados públicos.
• Panaderías y tortillerías.
• Supermercados y tiendas de autoservicio.
• Farmacias y similares.
• Muebles, aparatos y artículos para el hogar.
• Alfombras, cortinas y similares.
• Espejos, vidrios y lunas.
• Discos, cintas, o instrumentos musicales.
• Gasolineras o gas licuado combustible.
• Venta de grasas y aceites lubricantes.
• Equipo y material fotográfico y cinematográfico.
• Artículos y aparatos deportivos.
• Ópticas.
• Florerías.
• Refaccionarias.
• Joyerías y relojerías.
• Artesanías y artículos artísticos.
• Artículos religiosos.
• Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares.
• Y otros similares.

Artículo 108. Los usos y destinos de servicios del suelo y las edificaciones según la función se clasifican en:

• De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías, otros.
• Cabaret y centros nocturnos.
• De alojamiento: hoteles, posadas, casas de huéspedes, otros.
• Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras, otros.

• Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios, otros.

• Servicios educativos: escuelas de educación especial, preescolar, danza, arte, otros.

• Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia, otros.

• Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos, otros.

• Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, otros.

• Servicios religiosos y mortuorios: templos, conventos, seminarios, funerarias, otros.

• Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios, otros.

• Servicios de recreación activa: canchas deportivas, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, otros.

• Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos, otros.

• Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras, otros.

• Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas, otros.

• Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, otros.

• Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, otros.

• Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros.

• Servicios de comunicaciones y transportes: correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión.

• Y otros similares.

Artículo 109. Los usos industriales del suelo y edificaciones según la función se clasifican en:

• Industrial: minería y extracción, carbón, explotación de rocas, minerales, otros.

• Industrias manufactureras: elaboración, procesamiento, fabricación, de carnes y similares, productos lácteos, cemento, cal, yeso, productos de plástico, fibras.

• Y otros similares.

Artículo 110. Los usos agropecuario y forestal según la función se clasifican en:

• Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros.

• Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros.

• Forestal: aserraderos, extracción de productos forestales.

• Y otros similares.

Artículo 111. Los usos y destinos de espacios abiertos y áreas verdes se clasifican, según la función, en:

• Espacios abiertos: explanadas, plazas, presas, estanques, lagos, lagunas, otros.

• Áreas verdes: jardines, parques, viveros, campos de golf.

• Y otros similares.

Artículo 112. Los destinos de infraestructura, según la función, se clasifican en:

• Agua potable: acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras o de bombeo, presas, otros.

• Drenaje sanitario: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, plantas de tratamiento de aguas negras, otros.

• Drenaje pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, otros.

• Energía eléctrica: líneas de transmisión de alta tensión, de distribución, estaciones y subestaciones.

• Y otros similares.

Artículo 113. Los destinos de la vialidad se clasifican, según la función, en:

• Vialidad interurbana: autopistas, carreteras, libramientos, caminos rurales, brechas, puentes, pasos a desnivel, vados, otros.

• Vialidad intraurbana: vías de acceso controlado con o sin laterales, avenidas principales, vías secundarias colectoras, subcolectoras, locales, vías peatonales y otras.

• Obras viales complementarias intraurbanas: puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales.

• Y otros similares.

Artículo 114. Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:

I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles.

II. CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III. COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

IV. PROHIBIDOS: Los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Artículo 115. El ayuntamiento correspondiente deberá definir en sus planes, programas, disposiciones de carácter general o acuerdos en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y en sus reglamentos de zonificación, las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, así como las formas técnicas correspondientes para cada una de las zonas secundarias en que se zonifiquen los centros de población de los municipios.

El ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente, para los efectos de lo dispuesto por este artículo podrá ampliar en los planes, programas o disposiciones de carácter general municipales correspondientes la clasificación de usos y destinos del suelo establecidos en esta Ley.

CAPÍTULO III

De los centros de equipamiento

Artículo 116. Los centros de equipamiento son elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población.

Los servicios diversos, a que se refiere el párrafo anterior, podrán consistir en guarderías, jardines de niños, escuelas primarias o secundarias, plazas cívicas, casetas de vigilancia. Templos, edificios culturales, estaciones de servicio denominadas gasolineras, servicios de salud, establecimientos de almacenamiento, expendio o distribución de gas; entre otros.

Artículo 117. Las autoridades municipales cuidarán que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio. Por otra parte cuidarán que los edificios dedicados a la educación se ubiquen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes y que no construyan con acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales.

Artículo 118. Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su enfoque y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento.

Artículo 119. Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo con lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, a fin de fortalecer los centros de equipamiento.

Artículo 120. El Estado y los municipios propiciarán la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos, en terrenos adquiridos

y desarrollados mediante un fideicomiso constituido para ese fin con aportaciones de empresas de la localidad para el mejoramiento ambiental.

Artículo 120 Bis. Las licencias de uso de suelo para la ubicación de las estaciones de servicio denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, sólo podrán otorgarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas o libramientos, así como sobre aquellas vialidades que constituyan las vías principales, vías colectoras, avenidas principales y vías subcolectoras. Quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas.

Artículo 120 Bis I. Las licencias para la ubicación de estaciones de servicio denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, sólo podrán ser concedidas cuando concurran los siguientes supuestos:

I. Que se ubiquen a una distancia de resguardo mínima de cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de viviendas multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados de petróleo;

II. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y

III. Que previa determinación de la autoridad competente en materia de protección civil, no representen impacto grave en el ámbito urbanístico, vial, ecológico y de seguridad.

120 Bis II. Para la expedición de las licencias de uso de suelo para la ubicación de estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, además de los anteriores, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

I. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, cuente como mínimo con acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;

II. Que no haya líneas de alta tensión que crucen el predio, ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de hidrocarburos ajenas al establecimiento;

III. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento;

IV. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;

V. Que los predios ubicados al margen de carretera cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;

VI. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas multifamiliares,

hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas; almacenes de explosivos, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados de petróleo; y

b) Una distancia mínima de 50 metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

Reunidos los requisitos de distancia a que se refieren los incisos *a*) y *b*) de la fracción VI del presente artículo, no se requerirá cumplir con lo establecido en la fracción I del artículo 120 Bis I de la presente Ley;

VII. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

VIII. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

IX. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

CAPÍTULO IV

De la vía pública

Artículo 121. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Artículo 122. Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 123. Para los efectos de esta Ley se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

I. Carreteras, autopistas, libramientos: son aquellos que unen distintos centros de población o evitan el paso a través de ellos;

II. Vías principales: son aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven de unión entre grandes zonas urbanas y pueden ser de acceso controlado u ordinarias;

III. Vías colectoras: son aquellas que canalizan el tráfico de las vías subcolectoras y vías locales hacia las vías principales;

IV. Vías subcolectoras y vías locales; y,

V. Vías peatonales: son aquellas normalmente exclusivas del peatón.

Artículo 124. Son normas básicas para las vías públicas las siguientes:

I. Las carreteras, autopistas o libramientos tendrán la anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

II. Las vías principales de acceso controlado, tendrán un derecho de vía de 56.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínimo cada una. En su sección se incluyen calles laterales;

III. Las avenidas principales ordinarias tendrán un derecho de vía de 37.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínima cada una;

IV. Las vías colectoras tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, que podrá incluir un camellón de 4.00 metros;

V. Las vías subcolectoras tendrán un derecho de vía de 15.00 metros como mínimo con dos aceras de 2.00 metros de anchura mínima cada una. Las vías locales tendrán un derecho de vía de 12.00 metros como mínimo con dos aceras de 2.00 metros de anchura mínima cada una. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 125.00 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250.00 metros;

VI. Las vías peatonales tendrán un derecho de vía de 8.00 metros;

VII. Los derechos de paso no privados tendrán una anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

VIII. Se atenderá la continuidad vial de las vías colectoras o avenidas principales en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o a falta de éste se seguirán las normas y criterios que al efecto dicte la autoridad correspondiente;

IX. La distancia máxima entre vías locales o entre vías locales y parque será hasta de 250.00 metros;

X. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario de calles serán dispuestos de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la estética urbana;

XI. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces;

XII. A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones en una franja de 30.00 metros de anchura mínima sin perjuicio de lo que además establezcan las leyes federales; y,

XIII. Tener las características de textura y fricción adecuadas para un rodamiento seguro, de acuerdo al tipo de vía de que se trate y a su pendiente, conforme al reglamento que al efecto expida el Gobernador del Estado.

Artículo 125. Para todos los casos mencionados en el artículo anterior, los arroyos de las calles deberán pavimentarse de acuerdo con las especificaciones y normas técnicas que para tal efecto expida el Gobernador del Estado, en el reglamento respectivo.

Artículo 126. La apertura, prolongación, ampliación de vías públicas en áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano o la expansión de un centro de población, sólo se podrá realizar por las autoridades estatal o municipal,

cuando estén previstas en alguno de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; vigente o por causa de utilidad pública.

Artículo 127. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado determinará la organización y las características del sistema transporte de personas y bienes, en concordancia con las demandas de los usuarios y los usos y destinos del suelo urbano existentes, así como de los derivados de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

TÍTULO QUINTO

Reservas territoriales

CAPÍTULO I

De la adquisición

Artículo 128. Corresponde al Gobierno del Estado y de los municipios de manera concurrente y coordinada, establecer los programas, realizar las acciones e instrumentar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano.

Estos programas de adquisición de reservas territoriales, así como los de regularización de tenencia de la tierra, estarán coordinadamente bajo el control y vigilancia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y de las autoridades municipales correspondientes y atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables.

Artículo 129. Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se requiera de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territoriales existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

Artículo 130. El Estado y los municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social, superficies de terrenos para su desarrollo, previo decreto de desafectación del Honorable Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

CAPÍTULO II

De las reservas patrimoniales

Artículo 131. Es de utilidad pública la adquisición de tierra por el Estado o los municipios para la creación de reservas para el crecimiento urbano o territoria-

les patrimoniales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

Artículo 132. Corresponde a los gobiernos estatal y municipal, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables, para la construcción de vivienda popular y de interés social.

Artículo 133. El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales participarán por medio de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas para el crecimiento urbano o territoriales, en el sistema nacional del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables. Podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas de operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguientes:

I. La integración de información, inventarios, así como los requerimientos y la disponibilidad de suelo;

II. La transmisión de terrenos para la integración de reservas para el crecimiento urbano o territoriales o para su utilización en fines urbanos;

III. El ejercicio del derecho de preferencia en terrenos ejidales y comunales para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los planes o programas correspondientes;

IV. La elaboración de normas de adquisición, aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo y reservas territoriales;

V. El mecanismo para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y,

VI. La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del sistema.

Artículo 134. Con base en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal y Municipal, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

Artículo 135. El Gobierno Estatal podrá transmitir a los gobiernos municipales, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de Ley.

Artículo 136. Las enajenaciones de inmuebles a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social o populares se harán conforme a los planes o programas debidamente aprobados por las autoridades estatales o municipales, siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos a enajenar los lotes o viviendas a los solicitantes con observancia de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 137. En los casos de suelo y reservas para el crecimiento urbano o territoriales patrimoniales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de lotes con servicios básicos de vivienda popular y de vivienda de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y

entidades de la administración pública estatal o municipal estarán sujetas entre otras a las siguientes normas:

I. Que las condiciones de pago se determinen en atención al ingreso de los solicitantes;

II. Que la superficie corresponda a los lotes tipo fijados para acciones de vivienda popular y de interés social; y,

III. Que el precio de los lotes o predios se determinen con base en dictamen valuatorio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Estado.

Artículo 138. La enajenación de los predios por parte de la administración pública estatal o municipal, atenderá las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y bajos ingresos.

Artículo 139. Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

CAPÍTULO III

De la nulidad de los actos o convenios

Artículo 140. Todos los actos, convenios o contratos relativos a la transmisión de la propiedad o posesión de cualquier otro derecho sobre las áreas y predios comprendidos en un plan o programa de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, deberán contener la mención expresa de la zonificación primaria que prescriban esos planes o programas para dichos predios. En el caso de que dichas disposiciones no se incluyan, se tendrán por puestas para todos los efectos de la Ley.

Artículo 141. Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, que contravengan los usos autorizados, destinos y reservas correspondientes contenidas en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TÍTULO SEXTO

Acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano

CAPÍTULO I

De las normas básicas

Artículo 142. Son acciones de crecimiento los actos o actividades que realizan los sectores público o privado con el objetivo de ofrecer a la población los espa-

cios y edificaciones necesarios para desarrollar sus actividades habitacionales, de circulación, económicas, de servicios y sociales en las zonas urbanizadas y las que se reserven para la expansión de los centros de población.

Artículo 143. Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

I. El fraccionamiento del suelo;

II. El fraccionamiento y urbanización del suelo;

III. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas (conjunto habitacional);

IV. La construcción de viviendas;

V. La construcción de edificios industriales y similares;

VI. La construcción de edificios comerciales y de servicios;

VII. La construcción de equipamiento urbano;

VIII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;

IX. La construcción de infraestructura y obras complementarias;

X. Las subdivisiones de lotes urbanos; y

XI. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

Artículo 144. La realización de las acciones de crecimiento urbano en los centros de población deberán sujetarse a los siguientes requisitos:

I. Que se localicen dentro de las áreas urbanas, urbanizadas o de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables, señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, de los centros de población aprobados;

II. Que en caso de no existir dichos planes, las autoridades municipales elaboren el acuerdo o dictamen para la realización de las acciones de crecimiento con base en esta Ley;

III. Obtener la licencia o autorización correspondiente de las autoridades municipales;

IV. Cumplir con el pago de los derechos por servicios prestados por las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;

V. Ceder al municipio las áreas de suelo que establece esta Ley según el tipo de acción de crecimiento;

VI. Acreditar la propiedad del predio en el cual se van a realizar las acciones de crecimiento y demostrar la personalidad jurídica con que se comparece; y

VII. Cumplir con los lineamientos y condiciones que las autoridades establezcan.

Artículo 145. Las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano de los centros de población deberán tener las características que establezcan los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

Artículo 146. La incorporación de predios localizados en la reserva de crecimiento urbano al área urbana o urbanizada y su regulación de crecimiento se hará conforme al siguiente procedimiento:

I. Las autoridades municipales recibirán las solicitudes de los propietarios del suelo para desarrollarlo, las analizarán y evaluarán en el marco de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento

territorial, aprobados; con la finalidad de que, por medio del Ayuntamiento o la dependencia municipal que corresponda, dicte la resolución correspondiente, la cual puede ser afirmativa o negativa. En el primer caso, se le otorgará al solicitante la licencia de desarrollo urbano correspondiente; en el segundo caso, se le entregará al solicitante el acuerdo o notificación por escrito en el cual se determinen las causas por las cuales no se otorga la autorización y licencia de desarrollo urbano.

II. Cuando no existan planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, aprobados, las autoridades municipales emitirán su dictamen basándose en los estudios y análisis de cada caso específico considerando las características del medio natural, la capacidad de la infraestructura existente y la capacidad de las autoridades municipales para proporcionar los servicios públicos de vigilancia, tránsito, recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público del centro de población en el cual se localice la solicitud.

Artículo 147. Para satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población se pueden utilizar los siguientes mecanismos:

I. Compraventa de suelo;

II. Donación o cesión;

III. Expropiación por causa de utilidad pública;

IV. Subsidios para la urbanización y construcción en áreas de crecimiento;

V. Medidas fiscales;

VI. Convenios entre los sectores público, privado y social; y,

VII. Corporaciones para el desarrollo urbano.

Artículo 148. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la autoridad municipal correspondiente. Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I. Habitacional de urbanización inmediata;

II. Habitacional de urbanización progresiva;

III. Comercial y de servicios;

IV. Industriales;

V. Funerarios o cementerios; y,

VI. Campestres.

En terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

a) Los predios habitacionales cederán el 17% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades, o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades.

Esta cesión o pago servirá para la formación de áreas verdes, equipamientos públicos y reservas territoriales.

CAPÍTULO II

De los fraccionamientos y conjuntos habitacionales de urbanización inmediata

Artículo 150. Constituyen normas básicas para fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata las siguientes:

I. El frente de los lotes será de 6 metros como mínimo;

II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán la superficie que propongan los solicitantes para su autorización en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, los planes de los centros de población, los planes parciales o demás disposiciones de carácter general;

III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37 metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15 metros cuadrados; los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;

IV. Las calles o vías públicas tendrán como mínimo un derecho de vía de 12 metros, y

V. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, áreas deportivas, equipamiento educativo público de nivel básico, caseta de vigilancia y similares.

Artículo 151. El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

I. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

II. Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% del área vendible o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% del área vendible correspondiente.

El excedente de 15 metros cuadrados por unidad de vivienda de suelo cedido para jardines, en vialidades no principales, parques, o plazas públicas podrán destinarse para jardines ubicados en camellones de 4 metros de ancho como mínimo, o anchuras adicionales en los mínimos establecidos para las aceras.

III. Construir las obras de urbanización siguientes, conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización:

a) Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

b) Red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores o sistema autónomo;

c) Red u obras de drenaje pluvial cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad municipal competente;

d) Red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;

e) Alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;

f) Guarniciones y banquetas de concreto;

g) Habilitar las vías públicas con pavimentos de acuerdo con las especificaciones de obra pública según tipo de vía;

h) Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

i) Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas discapacitadas; y

j) La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto presentado por el fraccionador y conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente.

IV. Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al municipio la garantía hipotecaria o la fianza suficiente, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;

V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta su entrega al municipio u organismos públicos respectivos;

VI. Cubrir los gastos de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de la arborización hasta la fecha de inscripción del acuerdo y planos de autorización de ventas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII. Realizar el diseño del pavimento para que mantenga una vida mínima de 7 años y un bajo costo de mantenimiento de los pavimentos;

VIII. Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones y el drenaje pluvial por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el municipio;

IX. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo y el plano de autorización de ventas del fraccionamiento; y,

X. Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos.

Artículo 152. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las normas que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales, una vez autorizado el plano de rasantes se podrán iniciar las obras de urbanización.

Artículo 153. A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento podrá concedérseles autorización para que emprendan otro siempre que hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

CAPÍTULO III

De los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva

Artículo 154. El Estado podrá fomentar, impulsar, coordinar y desarrollar fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva en los términos de la presente Ley, en los cuales cada familia sólo podrá adquirir un lote. Estos fraccionamientos deberán contar con el trazo de calles, áreas deportivas y para equipamientos sociales públicos, vialidades, estacionamientos y en su primera etapa los servicios mínimos básicos de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica y alumbrado público. En sus etapas posteriores deberá cumplir con la totalidad de las obras previstas en esta Ley.

Artículo 155. Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán promovidos por el Estado, a través de sus organismos descentralizados, siendo responsables del cumplimiento de las obligaciones. Los organismos promotores oficiales podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años.

Artículo 156. Constituyen normas básicas para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva las siguientes:

I. Sólo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables de los centros de población cuyos planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, las consideren factibles o condicionadas y que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público; por lo demás se atenderá a las normas para desarrollos habitacionales contenidas en la presente Ley.

II. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12 metros;

III. Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% del área vendible o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública; y,

IV. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 157. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos.

Estas obras serán entregadas en la misma forma a los municipios correspondientes para su administración.

Artículo 158. En los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional, pero

compatibles con éste, como usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, molestos o riesgosos para los habitantes. Lo anterior con el propósito de fomentar el empleo cercano a la población especialmente a través de micro y medianas industrias o empresas.

Artículo 159. En los lotes de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva se permitirá que los lotes tengan las siguientes mezclas de usos del suelo: habitacional-comercial, habitacional-servicios, habitacional-industrial, comercial-servicios o comercial-industrial siempre y cuando las actividades asociadas a la habitacional no generen molestias o trastornos a los vecinos o al libre flujo vehicular y peatonal.

CAPÍTULO IV

De los fraccionamientos campestres, conjuntos recreativos y turísticos

Artículo 160. Serán normas básicas para los fraccionamientos campestres las siguientes:

I. Sólo podrán localizarse en las áreas no urbanas o no urbanizadas en términos de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes con funciones predominantes de usos rústicos o agropecuarios y los que dispongan los ordenamientos jurídicos que regulen las materias correspondientes;

II. La densidad de viviendas estará sujeta a lo que determine el plan municipal de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o bien, las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento, mismas que deberán indicar las limitaciones que impongan las condiciones naturales y topográficas del predio;

III. Contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques y áreas recreativas;

IV. El coeficiente de ocupación de suelo de un fraccionamiento campestre será no mayor del 15% pudiendo considerar los lotes en forma individual o en conjunto si se integran para un proyecto específico, paisajístico y de conservación de la flora natural;

V. Las vialidades internas tendrán un ancho de 10 metros como mínimo; y

VI. Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios de los terrenos. En la aprobación de ventas o condominio del fraccionamiento deberá incluirse esa propuesta, la cual una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.

Artículo 161. Para la autorización del inicio de las obras de urbanización del fraccionamiento, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Cubrir el pago de los impuestos y derechos respectivos; y,

II. Presentar el proyecto de ingeniería y memoria de cálculo de cada una de las obras básicas y complementarias de urbanización, sancionadas por las dependencias u organismos públicos correspondientes.

Este tipo de autorizaciones podrán hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del fraccionamiento.

Artículo 162. El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

I. Transmitir a favor del municipio correspondiente un área equivalente al 17% del área vendible del predio a fraccionar;

II. Transmitir en favor del municipio correspondiente las superficies que se destinen en su caso a vías públicas del fraccionamiento;

III. Construir las siguientes obras de urbanización:

a) Red de abastecimiento de agua potable y red de suministro. Este servicio podrá ser autónomo.

b) Red de descargas de aguas negras, red de alcantarillado o drenaje y descargas domiciliarias. En caso de no existir colectores sanitarios en la zona deberá resolverse por medio de fosas sépticas que podrán servir a uno o varios lotes o con una planta de tratamiento de aguas negras;

c) Red de energía eléctrica para uso domiciliario;

d) Red de alumbrado público de seguridad;

e) Terracerías o pavimentación según la autorización correspondiente; y,

f) Nomenclatura y señalamiento vial.

CAPÍTULO V

De los fraccionamientos y conjuntos o parques industriales

Artículo 163. Los fraccionamientos industriales serán aquellos que puedan desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes y bajo las siguientes normas básicas:

I. Deberá cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo (COS) que establezcan los ayuntamientos mediante las disposiciones de carácter general que al efecto expidan;

II. Deberá sujetarse al coeficiente de uso del suelo (CUS) que señale el ayuntamiento en las disposiciones de carácter general que expida para tal efecto;

III. Se adecuará la vialidad al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías colectoras tener un ancho mínimo de 28 metros y las vialidades subcolectoras y locales 18 metros de anchura mínima, en ambos casos las aceras o banquetas serán de 3 metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros;

IV. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán destinar y ceder al municipio el equivalente al 7% del área vendible para la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento. El que en ningún caso podrá ser cubierto en efectivo; y,

V. Será responsabilidad de los adquirentes de los lotes, el cumplimiento de las normas de seguridad aplicables.

Artículo 164. Los fraccionadores deberán construir las obras de urbanización siguientes:

I. Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

II. Red de drenaje sanitario, las descargas domiciliarias y su sistema de conexión al drenaje general de la ciudad o planta de tratamiento aprobada por la dependencia del ramo;

III. Red de drenaje pluvial: cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera, según dictamen de la autoridad competente;

IV. Red de distribución de energía eléctrica;

V. Alumbrado público;

VI. Guarniciones y banquetas de concreto;

VII. Pavimentos de acuerdo con especificaciones de obra pública según tipo de vía;

VIII. Habilitación de áreas municipales, conforme al proyecto;

IX. Nomenclatura y señalamiento vial;

X. Las obras de infraestructura requeridas para su incorporación al área urbana o urbanizada y el sistema vial;

XI. Las previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios públicos e instalaciones para personas discapacitadas;

XII. Realizar el diseño del pavimento para que mantenga una vida mínima de 7 años y un bajo costo de mantenimiento de los pavimentos; y,

XIII. Las demás obras que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

CAPÍTULO VI

De los fraccionamientos y conjuntos comerciales y de servicios

Artículo 165. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, sólo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes, debiendo sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo y, en especial en cuanto a los requerimientos de cajones de estacionamiento, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de impacto vial, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar. Sus normas básicas serán:

I. El ancho mínimo de las vías públicas será de 15 metros;

II. Contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas y similares;

III. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas discapacitadas; y,

IV. La cesión de áreas municipales para la formación de áreas verdes resultará de aplicar el 7% al área vendible, el que en ningún caso podrá ser cubierto en efectivo.

CAPÍTULO VII

De los fraccionamientos funerarios o cementerios

Artículo 166. En el caso de los cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los municipios, deberán de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y el plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

I. Destinar áreas que quedarán afectadas permanentemente a:

a) Vías internas para vehículos, incluyendo andadores.

b) Estacionamiento de vehículos.

c) Franjas de separación entre fosas, en su caso.

d) Servicios generales.

e) Franja perimetral.

II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento.

III. Instalar servicios sanitarios para uso del público.

IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso.

V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio.

VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, así como la localización de las mismas.

VII. Contribuir, en los términos de las leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;

VIII. No son susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo; y,

IX. Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente el 15% de la superficie total del cementerio.

CAPÍTULO VIII

De las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones del suelo

Artículo 167. Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

I. En las zonas urbanizadas, los predios no podrán subdividirse en lotes menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista, lo permitan; y,

II. Los predios sólo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con acceso a una vía pública.

Artículo 168. Cuando la relotificación o la subdivisión incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación y se efectúen a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos. Cuando el lote sujeto a subdivisión o relotificación se encuentre dentro de un fraccionamiento previamente autorizado no se exigirán nuevas cesiones de áreas para equipamientos y fines públicos establecidos en la Ley.

Artículo 169. Se entenderá por parcelación urbana la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse.

Artículo 170. Se entenderá por parcelación rústica la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable.

Artículo 171. La parcelación, ya sea rústica o urbana, estará sujeta a las siguientes disposiciones:

I. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

II. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción I, sólo se podrán dividir en 5 porciones de las cuales ninguna podrá ser menor a los veinte mil metros cuadrados y sin que se lleve a cabo la apertura de vía pública; y,

III. Los predios que no sean resultantes del supuesto establecido en la fracción I podrán parcelarse siempre y cuando cumplan con lo previsto en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial sujetándose al límite de 5 porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública.

Artículo 172. Se entenderá por parcelación familiar la partición de un terreno que se realice por causa de herencia entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente; siempre y cuando las fracciones resultantes de esta parcelación no sean superiores al número de los herederos o legatarios y hayan acreditado la adjudicación del bien inmueble en cuestión mediante la sentencia correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

Artículo 173. En el caso de parcelación urbana o rústica, el particular podrá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

Artículo 174. La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones del suelo será otorgada por el Ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, y tendrá por objeto aprobar el número y dimensiones de lotes resultantes y los ajustes y adecuaciones a que se alude en el artículo 168.

Artículo 175. Para la autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;

II. Presentar el plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso se agregará plano de la lotificación antecedente;

III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor;

V. Presentar el alineamiento vial;

VI. Acreditar poder para actos de dominio, en su caso;

VII. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial; y,

VIII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO IX

De los usos del suelo
y las construcciones

Artículo 176. La zonificación determinará los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados, complementarios y prohibidos para las diversas zonas y se regulará en lo dispuesto por esta Ley, por los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, y por las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los municipios.

Los predios ubicados en área urbanizable o en áreas de crecimiento de un centro de población que no hayan sido objeto de autorización anterior de uso de suelo o que no hayan sido incorporadas al área urbanizada podrán tener el uso habitacional y la densidad propuestos por el solicitante. Una vez incorporados se regirán por la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 177. En los casos concretos, sólo se podrán establecer o cambiar los usos y destinos del suelo de predios, lotes y edificaciones, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento

territorial, previa licencia de uso de suelo que otorgue la autoridad municipal competente de conformidad con la presente Ley.

Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad municipal deberá contar con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior, los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso la autoridad competente deberá velar porque no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad.

Artículo 178. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

Artículo 179. Las construcciones o edificaciones comprenden:

I. Toda obra que transforme el espacio de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;

III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y,

IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

Artículo 180. Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

I. Obras nuevas;

II. Obras para la remodelación o ampliación de edificaciones;

III. Obras para la conservación de edificaciones; y,

IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y edificaciones.

Artículo 181. Todas las obras de construcción señaladas en los artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción se otorgarán por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en las disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado y, en el caso de que exista, por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción.

Artículo 182. La autoridad municipal competente, en las autorizaciones urbanísticas que otorgue, deberá observar la normatividad aplicable en materia de construcción, adecuación, de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que garanticen el libre tránsito y accesibilidad requeridos por las personas con discapacidad.

Artículo 183. Las autoridades municipales podrán expedir su reglamento de construcción conforme a las bases señaladas en Título Octavo de esta Ley.

CAPÍTULO X

De los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio

Artículo 184. La autorización de las acciones de crecimiento sujetas al régimen de propiedad en condominio y que podrá ser de tipo horizontal, vertical o mixto; estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

Artículo 185. Son normas básicas para los desarrollos o conjuntos sujetos al régimen de propiedad en condominio las siguientes:

I. En los condominios habitacionales se deberá ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% del área que resulte de restar a la superficie total del polígono, las áreas de afectación y las áreas de vialidades públicas y privadas; o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio;

II. En los condominios no habitacionales se deberá ceder suelo al municipio para destinos a razón del 7% del área que resulte de restar a la superficie total del polígono, las áreas de afectación y las áreas de vialidades públicas y privadas;

III. Se permitirá el acceso al personal adscrito a las dependencias públicas para la revisión de medidores de servicios públicos, así como las brigadas de emergencia y seguridad;

IV. De las áreas que se cedan al municipio se preverán las áreas necesarias, con acceso a la vía pública, para el depósito y recolección de basura;

V. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;

VI. Respetar las futuras interconexiones viales previstas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

VII. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado; y,

VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 186. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Artículo 187. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas libres, pasarán de forma inmediata, al patrimonio municipal, quedando a cargo del mantenimiento y conservación, la autoridad municipal correspondiente.

CAPÍTULO XI

De las acciones de conservación y mejoramiento

Artículo 188. Para realizar acciones de conservación o mejoramiento en el Estado, municipios o centros de población urbanos o rurales, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

I. Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes las áreas, zonas o edificaciones que tengan valor histórico, cultural, arquitectónico o natural que merezcan ser objeto de acciones de conservación o mejoramiento;

II. En caso de no existir planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o que éstos no incluyan alguna área, zona o edificación con las características mencionadas anteriormente, el Gobernador del Estado o los presidentes municipales podrán emitir los acuerdos o decretos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello;

III. Publicar en el *Periódico Oficial* del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos o decretos que establezcan áreas, zonas o edificaciones sujetas a conservación o mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y,

IV. Elaborar los proyectos de conservación o mejoramiento de cada área, zona o edificación y darles difusión pública.

Artículo 189. Los alcances para las acciones de conservación que se realizarán en las áreas, zonas o edificaciones identificadas en los planes, acuerdos o decretos correspondientes, incluyen todas las acciones tendientes a mantenerlos en buen estado, en adecuadas condiciones de seguridad tanto para sus ocupantes como para los visitantes y peatones que circulen en las cercanías, mantener el buen aspecto que contribuya a la imagen urbana del sitio y utilizar preferentemente dichas áreas o edificaciones con los usos originales o compatibles con ellos y con los alrededores inmediatos.

Artículo 190. En las áreas, zonas o edificaciones que sean declaradas de mejoramiento, las acciones tendrán los siguientes alcances: habilitación mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano; rehabilitación mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o am-

pliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial; renovación mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos.

En cada caso concreto de áreas, zonas o edificaciones sujetas a mejoramiento o conservación se definirán las acciones detalladas a realizar, tanto por el sector público como por los sectores privado y social.

Artículo 191. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación y mejoramiento tendrán la obligación de realizar dichas acciones derivadas de los planes o decretos correspondientes, a menos que en los convenios respectivos entre el sector público y los sectores privado y social se especifiquen otras alternativas.

TÍTULO SÉPTIMO

Fomento al desarrollo urbano

CAPÍTULO I

De las generalidades

Artículo 192. El Estado y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I. La aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo rural y urbano y la vivienda;

III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV. La canalización de inversiones en reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

V. La satisfacción de las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales;

VI. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;

VII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

XI. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII. La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzca los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y,

XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad.

CAPÍTULO II

De la fundación de los centros de población

Artículo 193. La acción de fundar un nuevo centro de población, consiste en crear o establecer un asentamiento humano, en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral del Estado.

Artículo 194. El gobierno del Estado y los municipios dentro de sus provisiones urbanas, por sí o en colaboración con los distintos sectores sociales, procurarán contar con reservas para el crecimiento urbano, suficientes para prever el crecimiento de habitantes de los centros de población del Estado.

Artículo 195. La fundación de un centro de población deberá planear su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas o urbanizadas, de reserva para crecimiento urbano y de preservación natural.

Artículo 196. La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando prioritariamente las áreas naturales protegidas.

CAPÍTULO III

De los distritos de desarrollo urbano comunitarios

Artículo 197. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado conjuntamente con el ayuntamiento de los municipios involucrados, podrán autorizar en los términos de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables, planes urbanísticos y proyectos específicos para la constitución de distritos de desarrollo urbano comunitarios en terrenos con potencial de desarrollo autónomo en su operación, incorporadas o no a áreas urbanas o urbanizadas.

Artículo 198. La constitución, administración, mantenimiento, operación y extinción de los distritos de desarrollo urbano comunitarios deberán cumplir con los lineamientos, limitaciones, requerimientos y demás disposiciones que se definan en los planes, programas, reglamentos y ordenamientos respectivos, así como con todos y cada una de las observaciones, requisitos y condiciones suspensivas que, en su caso, se establezcan en las autorizaciones respectivas.

Artículo 199. Los elementos esenciales para determinar la factibilidad de los distritos de desarrollo urbano comunitarios, son los siguientes:

I. Establecerse en predios cuya superficie deberá ser sectorizada en distritos de 100 hectáreas o más;

II. Contar con un plan maestro de desarrollo urbano, debidamente autorizado por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

III. Uso de mecanismos financieros que faciliten el desarrollo urbano ordenado; y,

IV. Cumplir con la normatividad jurídica y demás disposiciones aplicables;

Artículo 200. Los nuevos desarrollos podrán operar en forma autónoma la infraestructura de servicios públicos y equipamientos, a través de concesiones que, para tal efecto, le sean otorgadas por la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 201. Con la finalidad de promover los distritos de desarrollo urbano comunitarios, el gobierno del Estado, los municipios y la iniciativa privada podrán otorgar estímulos y beneficios para su fomento.

CAPÍTULO IV

De la aplicación de programas de fomento urbano

Artículo 202. En las áreas urbanas o urbanizadas, de reserva para el crecimiento urbano y de preservación natural, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado. Para tal efecto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de programas en las siguientes áreas de actuación:

a) Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, y el ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

b) En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

c) En aquéllas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

d) En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

e) En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo in-

debido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

f) En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y

g) En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

CAPÍTULO V

Del reagrupamiento parcelario

Artículo 203. Procede el reagrupamiento parcelario cuando los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, lo determinen para llevar a cabo el crecimiento, mejoramiento o conservación, así como cuando lo acuerden y lo soliciten quienes intervengan en el sistema de actuación respectivo.

Artículo 204. Para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano dentro de las áreas de actuación que se determinen, la autoridad municipal o estatal, según corresponda, promoverá e inducirá ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutados los programas dentro de las áreas de actuación, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo con los convenios que al efecto se celebren.

Artículo 205. El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

I. Previo al reagrupamiento parcelario se definirá dentro del plan parcial de la zona, un área de actuación para el crecimiento, mejoramiento o conservación del centro de población, que una vez aprobado, publicado e inscrito, obligará a los particulares y a las autoridades, rigiendo la urbanización y aprovechamiento de los predios;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso, que garantice la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; y

IV. Las demás que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, o en su caso, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

Artículo 206. Cuando uno o varios de los propietarios de los predios contemplados en un área de actuación debidamente aprobada en el plan parcial,

no acepten el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en los términos de este ordenamiento y de la ley de la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del plan. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO VI

Del desarrollo urbano para el descongestionamiento metropolitano

Artículo 207. Las autoridades a que se refiere esta Ley promoverán e impulsarán un fuerte desarrollo de los centros de población considerados por los planes de desarrollo urbano y regionales como estratégicos para el descongestionamiento metropolitano, mediante la gestión de incentivos tarifarios, crediticios, en cuotas y fiscales, necesarios para el desarrollo socioeconómico y urbano con sustentabilidad, así como la promoción ante las instancias federales y los diversos grupos sociales y de iniciativa, la aplicación de recursos en programas para:

I. La regularización del uso del suelo y administración urbana;

II. El suelo urbano y reservas para el crecimiento urbano o territoriales;

III. La vialidad y el transporte;

IV. La atención de aspectos ambientales mediante la recolección, tratamiento y disposición final de desechos sólidos y aguas residuales; y,

V. La renovación urbana de las áreas centrales.

TÍTULO OCTAVO

Bases generales para la reglamentación municipal

CAPÍTULO I

Bases generales para la reglamentación municipal de zonificación y usos del suelo

Artículo 208. La clasificación de usos y destinos del suelo y las normas a que se sujetarán los distintos tipos de zonas, se definirán en el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo que al efecto expidan los ayuntamientos, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos vigentes.

Artículo 209. Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, por lo menos deberán establecer:

I. La clasificación general de las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

III. La definición de las zonas primarias y las zonas secundarias en función de los usos y destinos del suelo predominantes en estas últimas;

IV. La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

V. Las normas de control de usos y destinos del suelo, indicando los grados de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

VI. Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote según el uso del suelo, únicamente para las áreas previamente incorporadas a las áreas urbanas o urbanizadas;

b) El frente mínimo del lote, únicamente para las áreas urbanas o urbanizadas;

c) El coeficiente de ocupación del suelo para los usos no habitacionales;

d) El coeficiente de utilización del suelo para los usos no habitacionales;

e) La altura máxima de las edificaciones, según usos y destinos;

f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de las edificaciones;

g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;

h) La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea; y,

Las demás que resulten necesarias.

VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio o explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo y de las edificaciones;

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural Público;

X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas discapacitadas;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas;

Las normas de configuración urbana e imagen visual; y,

Otras normas específicas de carácter general que se consideren necesarias.

XII. Establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;

XIII. La clasificación de los peritos que intervendrán en la elaboración de los proyectos urbanísticos y ejecutivos y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y,

XIV. Los requisitos para obtener las licencias de usos del suelo.

Las áreas urbanizables previstas en la zonificación primaria tendrán completa flexibilidad para que en la zonificación secundaria los usos habitacionales y sus densidades sean propuestos por los usuarios al momento de solicitar la autorización para ser incorporadas al área urbanizada. Después de incorporados se regirán por la normatividad prevista en los planes y reglamentos correspondientes.

Artículo 210. En los reglamentos municipales de desarrollo urbano o en las disposiciones de carácter general que al efecto se expidan, se definirán con detalle los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas mencionadas en esta Ley, señalando las condiciones y requerimientos para cada uso del suelo.

Artículo 211. La clasificación de usos y destinos del suelo y las normas a que se sujetarán los distintos tipos de zonas, se definirán en los reglamentos municipales o demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano que al efecto expidan los ayuntamientos, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos vigentes.

CAPÍTULO II

Bases generales para la reglamentación municipal de la construcción

Artículo 212. El Ayuntamiento, que corresponda, al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, lo harán conforme a las bases contenidas en el presente capítulo y deberán contener, por lo menos:

I. Atribuciones del Ayuntamiento;

II. De los planes de desarrollo urbano con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;

III. De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso común:

a) Disposiciones generales;

b) Ocupación y utilización de la vía pública;

c) Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública;

d) Zonas de protección;

e) Nomenclatura;

f) Acotamientos;

g) Alineamientos;

h) Restricciones a la edificación; e,

i) Anuncios;

IV. De los peritos responsables:

a) Registro y requisitos;

b) Clasificación de peritos en diseño y construcción;

c) Vigencia del registro; y,

d) Responsabilidad y obligaciones de los peritos;

V. De la ejecución de las obras:

a) Obras ejecutadas para usos;

b) Obras ejecutadas para destinos; y,
c) Construcciones e instalaciones provisionales;
VI. De las licencias de construcción:
a) Elementos de las licencias de construcción;
b) Requisitos;
c) Procedimiento para expedir licencias de construcción; y,
d) Modalidades, condiciones y términos de las licencias de construcción;
VII. Inspección y control de obras:
a) Urbanización; y
b) Edificación;
VIII. Recepción de obras:
a) Urbanización; y,
b) Edificación;
IX. Normas para la construcción de obras de urbanización:
a) Generalidades;
b) Agua potable;
c) Drenaje sanitario;
d) Drenaje pluvial;
e) Alumbrado público;
f) Instalaciones de energía eléctrica;
g) Instalaciones telefónicas;
h) Instalaciones especiales;
i) Pavimentos;
j) Guarniciones;
k) Banquetas; y
l) Jardinería;
X. Utilización y conservación de edificios, lotes y predios:
a) Acotamientos;
b) Construcciones peligrosas;
c) Usos peligrosos;
d) Actividades contaminantes;
e) Materiales y desechos peligrosos;
f) Previsiones contra accidentes e incendios;
g) Dispositivos de seguridad y protección; y
h) Medidas preventivas en demoliciones;
XI. Normas básicas para la construcción:
a) Generalidades;
b) De las excavaciones;
c) De los rellenos o terraplenes;
d) De las demoliciones;
e) De las ampliaciones;
f) De las remodelaciones;
g) De las normas de calidad de los materiales;
h) De la seguridad e higiene de las obras;
i) De los dispositivos para transporte vertical en las obras;
j) De la ejecución de las obras;
k) De las memorias de cálculo;

l) De las instalaciones para agua potable y drenaje;
m) De las instalaciones eléctricas;
n) De las instalaciones especiales; y,
o) De los dispositivos para discapacitados;
XII. Seguridad estructural de la construcción:
a) Disposiciones generales;
b) Características generales de la edificación;
c) Criterios de diseño estructural;
d) Cargas muertas;
e) Cargas vivas;
f) Diseños por vientos;
g) Diseño de cimentaciones;
h) Construcciones dañadas;
i) Obras provisionales y modificaciones, y,
j) Pruebas de carga;
XIII. Sistemas de autoconstrucción:
a) Incentivos;
b) Régimen fiscal;
c) Casos de regulación forzosa; y,
d) Construcciones en zonas rurales;
XIV. Construcción de vivienda de interés social y popular:
a) Incentivos; y,
b) Reducciones o exenciones;
XV. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento municipal:
a) Prohibiciones a servidores públicos, edificadores o constructores y usuarios;
b) Apercibimiento;
c) Multa;
d) Suspensión;
e) Clausura;
f) Demolición; y,
g) Arresto administrativo;
XVI. Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares:
a) Recursos;
b) Términos para su interposición;
c) Legitimación;
d) Suspensión del acto recurrido; y,
e) Autoridades competentes para resolver y término para el efecto.

Artículo 213. Las normas de diseño que se integren en los reglamentos de construcción incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas discapacitadas.

Artículo 214. Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables.

Artículo 215. En ausencia de reglamentos municipales de construcción se aplicarán las normas siguientes:

I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida;

II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista. Queda prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

III. En nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederá una superficie a favor del municipio en los términos del artículo 149 de esta Ley.

Se pagarán también los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones.

IV. Ajustarse a las restricciones que conforme a la Ley determinen las autoridades municipales;

V. Sujetarse a la densidad de población y a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que correspondan a la zona;

VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

VII. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos que le indique un estudio de impacto vial que emita persona o institución competente;

VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;

IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;

X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XI. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León y dictámenes de la Subsecretaría del Estado o del municipio, según corresponda;

XII. La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la licencia de uso de suelo, de la determinación de la densidad de población, de los coeficientes de ocupación de suelo, de uso de suelo y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente;

XIII. Cuando la realización de un proyecto de construcción se vaya a dar en una zona de riesgo actual o potencial, a juicio del propietario, del perito responsable, del Estado o del municipio correspondiente, se requerirá que se acompañe a la solicitud de licencia de construcción, el estudio hidráulico, geológico, geotécnico o de mecánica de suelos e incluso geofísico si se requiere, realizado por una institución o especialista acreditado en el medio profesional que desempeñe en el Estado; y

XIV. Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.

Para los efectos de este artículo, la ampliación de plantas industriales o de industrias, comercios o edificaciones de servicios ya existentes, no se considerará como una nueva edificación y, en consecuencia, no serán objeto de las contribuciones previstas.

Artículo 216. Las construcciones deben fomentar la sustentabilidad de las mismas, es decir, un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en norma, en uso de energía, agua e iluminación.

Artículo 217. El cambio de uso de edificación o toda construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento autorizado debe de contener un análisis o estudio de impacto vial. Para determinar la necesidad de cualquier mejora a la red vial aledaña o adyacente con el objeto de mantener un nivel de servicio adecuado, un estudio de este tipo deberá incluir un análisis de:

a) Elementos del contexto urbano, como volúmenes de tráfico, usos del suelo actuales, densidad de la población y características de la movilidad en la zona;

b) Pronósticos de movilidad;

c) Producción de viajes;

d) Distribución y asignación de tráfico;

e) Solución geométrica;

f) Recomendaciones al predio o al edificio; y,

g) Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones exteriores.

TÍTULO NOVENO

Procedimiento para autorizar acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento

CAPÍTULO I

De las licencias de fraccionamiento y urbanización del suelo

Artículo 218. El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

I. Verificar que la ubicación del predio sea compatible con los usos de suelo según los planes de desarrollo urbano en que se describa y solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;

II. Solicitar la factibilidad de desarrollar el fraccionamiento y que se le expidan los lineamientos generales a que deberá someterse el diseño del mismo;

III. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;

IV. Solicitar la aprobación del plano de rasantes con el objeto de poder continuar los trámites ante otras dependencias de servicios públicos e iniciar las obras de urbanización;

V. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;

VI. Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;

VII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización o reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad; y,

VIII. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas.

Artículo 219. La urbanización del suelo se podrá hacer de acuerdo a las siguientes etapas:

I. Factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización;

II. Proyecto urbanístico;

III. Proyecto ejecutivo;

IV. Autorización de ventas y garantía suficiente; y,

V. Constancias de terminación de obras y liberación de garantías.

Artículo 220. La factibilidad de urbanización es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fija-

rá los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

Artículo 221. Para obtener la factibilidad de urbanización, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de factibilidad de urbanización;

II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Acreditar la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicio públicos;

V. Estudio geofísico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo;

VI. La establecida en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento.

Artículo 222. De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico. Para ello deberá, además de acreditar la personalidad con que comparece, presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

II. Certificado de gravamen o de libertad de gravamen del predio;

III. Plano de la localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos, topografía y datos de polígono;

IV(*sic*). Acuerdo de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario; y

V. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

Se podrá solicitar la factibilidad de urbanización y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano en un sólo trámite presentando la documentación correspondiente a ambos.

Artículo 223. En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;

II. Copia de los acuerdos de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5 metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;

IV. Estudio del impacto ambiental del proyecto indicando las medidas de mitigación;

V. Estudio del impacto vial del proyecto;

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Acreditar la personalidad jurídica; y

VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 224. El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos señalados al efecto, se aprobará o, en su caso, se le señalarán las posibles modificaciones que requiere. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un tiempo de 45 días naturales sin tener noticia del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite. La resolución se hará del conocimiento del interesado para que presente sus documentos, exponga argumentos y haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos previstos en esta Ley.

Artículo 225. Si la solicitud de autorización del proyecto urbanístico se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 45 días naturales desde la fecha de su presentación. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización del proyecto urbanístico.

Artículo 226. El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite.

Artículo 227. El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

Artículo 228. En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;

III. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

IV. Fotografías de la situación actual del predio;

V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

VI. Avalúo catastral;

VII. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VIII. Copia heliográfica del plano de diseño urbano del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

IX. Copias heliográficas de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y los peritos responsables; y,

XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 229. El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones, según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

Artículo 230. En la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de ventas;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Título que acredite la propiedad del predio;

IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones;

VI. Copia del plano autorizado del proyecto ejecutivo;

VII. Constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;

VIII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

IX. Acreditar la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley; y

X. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los ayuntamientos correspondientes.

Artículo 231. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se tenga el proyecto ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con:

I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado;

II. El otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%. La duración de estas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Estado derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

Artículo 232. Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando éste obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos.

Artículo 233. El ayuntamiento supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Artículo 234. Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

Artículo 235. Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

Artículo 236. Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

Artículo 237. El interesado podrá solicitar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías;

II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

III. Programa y presupuesto de obras;

IV. Avance de obras;

V. Acreditar la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos; y,

VI. La que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 238. En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Fianza que garantice por tres años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial;

IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

V. Acreditar la personalidad jurídica; y,

VI. La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Artículo 239. Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad municipal competente se le extienda la constancia de terminación de obras.

A solicitud del fraccionamiento y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

Artículo 240. Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites a que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

I. La factibilidad, los lineamientos generales, el proyecto urbanístico y/o el plano de rasantes;

II. El proyecto ejecutivo y la solicitud de autorización de ventas; y,

III. Las solicitudes para la autorización de ventas y la de terminación de las obras.

Artículo 241. Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I. En la factibilidad, la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;

II. La fijación de los lineamientos de desarrollo urbano;

a) Superficie del terreno;

b) Alineamientos viales y derechos de vía;

c) Derechos de vía de infraestructura;

d) Superficie de cesión de suelo para destinos y localización del mismo;

e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación; incluyendo la densidad propuesta en los usos habitacionales;

f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;

g) Criterios de arborización de áreas públicas;

h) Características de las edificaciones a realizar;

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;

b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;

c) La zonificación de usos del suelo;

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

V. La autorización de un proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo distribu-

ción de calles, lotes y áreas municipales conforme a las determinaciones, así como las especificaciones generales de cada tipo de servicio público, y el programa de obras; y

VI. El permiso para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

Artículo 242. Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

II. En el caso de plano de rasantes: iniciar las obras de urbanización y el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

III. En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

IV. En el caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y,

V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de tres años.

Artículo 243. Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un fraccionamiento a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 244. La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querella, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 245. Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO II

De las licencias de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelas del suelo

Artículo 246. La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto aprobar el número de dimensiones de lotes resultantes.

En el caso de que exista un plan de desarrollo urbano aplicable o una normatividad específica debidamente autorizada, se aplicará dicha normatitividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

Artículo 247. Para la autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar la solicitud correspondiente.

II. Presentar el plano a escala del proyecto de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente precisando la ubicación.

III. Presentar los títulos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

IV. Presentar el certificado de libertad de gravámenes expedido con no más de noventa días de anterioridad.

V. En caso de la existencia de algún gravamen se requerirá la autorización expresa del acreedor;

VI. En caso de solicitarlo algún apoderado, éste deberá estar facultado con poder para actos de dominio;

VII. Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio;

VIII. Pagar los derechos correspondientes; y,

IX. Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

CAPÍTULO III

De las licencias de uso de suelo, de edificación y construcción

Artículo 248. La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. Determinar el uso o cambio de uso de suelo de un predio; y,

II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Artículo 249. La licencia de uso de la edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación;

II. Señalar la ocupación máxima de construcción;

III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;

IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación;

V. Señalar la distribución de áreas correspondientes; y,

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación sólo para aquellas que difieran del uso habitacional, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

Artículo 250. Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar a la autoridad municipal competente la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de construcción. Recibida la solicitud, la autoridad municipal competente deberá expedir la licencia en un plazo máximo de 45 días naturales.

Artículo 251. Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

III. Presentar plano de localización del predio;

IV. Indicar el uso del suelo que se pretende;

V. Pago de derechos correspondientes; y,

VI. Los demás que señalen para tal efecto los ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Artículo 252. Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

III. Presentar plano de localización del predio;

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

VI. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;

VII. Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Artículo 253. La licencia municipal de construcción en los casos concretos de particulares y de empresas y organismos públicos descentralizados, será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto autorizar:

I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;

II. Las construcciones y el uso especifico del suelo que le competen;

III. Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable, y drenaje sanitario, a las redes de servicio público; y,

IV. Las demoliciones y excavaciones.

Artículo 254. Para la obtención de licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito responsable inscrito en el registro respectivo;

III. Pagar los derechos correspondientes;

IV. Acompañar la licencia de uso de suelo; y,

V. Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento.

Artículo 255. En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento social progresivo, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;

II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y,

III. Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento.

Artículo 256. Con fundamento en la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

Artículo 257. Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida.

Artículo 258. Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

Artículo 259. La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de 30 días naturales. Si el dictamen descalifica el pro-

yecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable.

Artículo 260. Las autoridades municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

Artículo 261. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

Artículo 262. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.

Artículo 263. Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el ayuntamiento en la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados, para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45 días naturales.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad competente únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de estas últimas, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

Artículo 264. La autoridad municipal competente podrá ejercer las atribuciones conferidas en este Título, por su titular o a través del Presidente Municipal, conforme lo establezca la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, las disposiciones de carácter general expedidas por los ayuntamientos o a los convenios celebrados con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado u otros municipios.

TÍTULO DÉCIMO

Control, infracciones, medidas de seguridad y sanciones

Artículo 265. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, regla-

mentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 266. Los inspectores para practicar visitas de inspección deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 267. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 268. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

Artículo 269. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 270. En las actas se hará constar:

I. Nombre, denominación o razón social del visitado;

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII. Datos relativos a la actuación;

VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y,

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 271. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Artículo 272. Con base a los resultados que arroje el acta de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá

a aplicar las medidas de seguridad que corresponda e iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de 5 días exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso.

Artículo 273. Si de los resultados del acta no aparecieren elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de 10 días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 274. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que le concede tal artículo, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los 15 días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

Artículo 275. En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 276. Se consideran como medidas de seguridad:

I(*sic*). La suspensión de trabajos y servicios;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV. La demolición de construcciones;

V. El retiro de instalaciones;

VI. La prohibición de actos de utilización; y,

VII. El aseguramiento y secuestro de objetos a materiales.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

Artículo 277. La violación de esta Ley, de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y de zonas de riesgo establecidas en el atlas de riesgo se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Al aplicarse las sanciones se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

En el caso de violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las sanciones contenidas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades de carácter penal o civil que dispongan otros ordenamientos.

Artículo 278. Se consideran conductas violatorias o infracciones a esta Ley, a los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; las siguientes:

I. La contravención a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

II. Que el propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:

a) Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;

b) Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;

c) Carezca de la autorización de lotificación en los términos de esta Ley;

d) Carezca del permiso de autorización de ventas correspondiente; y,

e) Carezca de la autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio;

III. Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;

IV. Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.

V. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

VI. Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente;

VII. Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas y predios;

VIII. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo sin haber obtenido su renovación;

IX. La contravención a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y en el reglamento respectivo; y,

X. Que el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zona de riesgos establecidas en el atlas de riesgo,

realice obras o instalaciones y actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Quienes incurran en reiteración de conductas constitutivas de infracción serán considerados reincidentes.

Artículo 279. Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo anterior serán las siguientes:

I. La rescisión de convenios, para el supuesto contemplado en la fracción I y en su caso multas de 50 a 500 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

II. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones III, IV o V y, en su caso, multas de 500 a 1 000 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica;

III. La revocación de las licencias y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VI y en su caso multas de 1 000 a 2 000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

IV. Multas de 250 a 2 000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, conforme a lo dispuesto por esta Ley, en caso de incurrir en el supuesto que establecen la fracciones VII, VIII y IX;

V. Las demás que señalen las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos;

VI. De 500 a 1 000 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin licencia o con una licencia cuyo contenido sea violatoria de los programas. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y al director responsable de obra;

VII. En las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones ilegales, de 1 000 a 2 000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, al propietario de dicho terreno;

VIII. A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán las siguientes multas:

De 20 a 40 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

a) A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y,

b) A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad;

IX. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones para el supuesto contemplado en la fracción X y, en su caso, multas de 2 000 a 30 000 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica, conforme a lo dispuesto en esta Ley; y

X. A quien después de notificado por la autoridad competente persista en la violación de 1 000 a 1 500 veces de salario mínimo vigente en el área geográfica.

En caso de reincidencia el monto de la multa puede ser incrementado, sin exceder de 40 000 días de salario mínimo prevaleciente en la zona económica, así como, en su caso, la clausura definitiva.

Corresponde a las autoridades estatales o municipales, según sea el caso, decretar e imponer las sanciones previstas en este artículo. Son sujetos responsables de la comisión de las infracciones y consecuentemente para la aplicación

de las sanciones el propietario o poseedor del inmueble, o bien, el responsable de las obras que se lleven a cabo en el mismo, contra quienes la autoridad podrá emitir el mandamiento en forma conjunta o solidaria.

Artículo 280. Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el código o leyes fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Artículo 281. Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, cateo y arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Artículo 282. Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas.

Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

De los medios de defensa

Artículo 283. Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas podrán interponer recurso de reconsideración o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

Artículo 284. El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

Artículo 285. El escrito de interposición del recurso de reconsideración deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

I. La autoridad administrativa a quien se dirige;

II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;

III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;

IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;

V. Los agravios que se le causen;

VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y,

VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de 3 días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 286. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente;

II. Se admita el recurso;

III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y,

IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualesquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

Artículo 287. El recurso se desechará de plano cuando:

I. Se presente fuera de plazo; y,

II. No contenga firma.

Artículo 288. Son causas de improcedencia del recurso:

I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;

II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;

III. Contra actos consumados de un modo irreparable;

IV. Contra actos consentidos expresamente; y,

V. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 289. Será sobreseído el recurso cuando:

I. El promovente se desista expresamente del recurso;

II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;

III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;

V. Por falta de objeto o materia del acto; y,

VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

Artículo 290. En los recursos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o de documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la ley.

La autoridad administrativa ante quien se tramite el recurso de reconsideración, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e

innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

Artículo 291. El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizarán dentro de un plazo no menor de 3 días hábiles ni mayor de 15 días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta de 15 días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervinientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

Artículo 292. La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de 3 días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

Artículo 293. Ponen fin al recurso administrativo:

I. La resolución del mismo;

II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;

III. La declaración de caducidad;

IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;

V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que no sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;

VI. La falta de materia; y,

VII. El sobreseimiento.

Artículo 294. Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquel que lo hubiere efectuado o solicitado.

Artículo 295. La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de 30 días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

Artículo 296. Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de 5 días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

Artículo 297. La autoridad deberá resolver el recurso de reconsideración en un plazo no mayor de 5 días naturales, posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualesquiera de los siguientes sentidos:

I. Confirmar el acto impugnado;

II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,

III. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 298. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de 30 días naturales.

Artículo 299. No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

Artículo 300. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 301. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a 5 ni superior a 15 días naturales formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

Artículo 302. Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el recurso de queja:

I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo; y,

II. Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al ayuntamiento o al Gobernador del Estado.

Artículo 303. El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de reconsideración.

Artículo 304. Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30 días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

Artículo 305. En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de reconsideración como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

Artículo 306. Presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere la presente Ley: sea de autorización de uso del suelo, cambio de uso del suelo, uso de edificación, proyecto de construcción, subdivisión, fusión, relotificación, parcelación, factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, rasantes, o autorización de ventas; y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

De la denuncia

Artículo 307. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y,

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Artículo 308. Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y,

V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

Artículo 309. Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 30 días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en esta Ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

TRANSITORIOS

Primero. Esta Ley entrará en vigor a los 45 días naturales siguientes al de su publicación en el *Periódico oficial* del Estado.

Segundo. Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León publicada el día 8 de febrero de 1991 y sus reformas.

Tercero. Continúan vigentes los decretos, planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, reglamentos y autorizaciones expedidas o aprobadas por el Ejecutivo del Estado, los ayuntamientos o las autoridades competentes que actuaron conforme a lo establecido en la Ley que se abroga, en todo aquello en que no se oponga a la presente Ley.

Cuarto. El Estado y los municipios deberán iniciar los trámites para la expedición, revisión, modificación o adición de los planes, programas o reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; dentro de un plazo de sesenta días hábiles a partir de la vigencia para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley.

Quinto. Quedan sin efectos los convenios de coordinación urbana que se celebraron al amparo de la Ley abrogada.

Sexto. En todos los casos en los cuales otras Leyes u ordenamientos legales y administrativos hagan mención a la Secretaría de Desarrollo Urbano se entenderán referidos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, publicada el 31 de julio de 1991.

Séptimo. Los trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor la presente Ley, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en la Ley abrogada.

Octavo. Los ayuntamientos se sujetarán a los lineamientos que expida la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano hasta en tanto no expidan sus respectivos planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos.

Noveno. Los predios que fueron parcelados y que previamente cumplieron con lo establecido por el artículo 116 de la Ley que se abroga, se entenderá por

cubierta la obligación prevista en el artículo 151 de la presente Ley, referente a la cesión de suelos para equipamientos públicos.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo para su publicación y promulgación en el *Periódico Oficial* del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los diez y nueve días del mes de enero de mil novecientos noventa y nueve. PRESIDENTE: DIP. CESÁREO CAVAZOS CAVAZOS; DIP. SECRETARIO: MIGUEL A. GONZÁLEZ QUIROGA; DIP. SECRETARIO: MANUEL JOSÉ PEÑA DORIA. Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los veinticinco días del mes de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. FERNANDO DE JESÚS CANALES CLARIOND

EL C. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

LIC. JOSÉ LUIS COINDREAU GARCÍA, ARQ. ÓSCAR BULNES VALERO

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMA A LA PRESENTE LEY.

P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999.

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1o. de enero del año 2000.

P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000.

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2003.

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004.

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEÓN:

Artículo Sexto. Se derogan los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el *Periódico Oficial* del Estado en fecha 3 de marzo de 1999.

P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005.

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 25 DE ENERO DE 2006.

Artículo Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

Artículo Segundo. Las normas, sistemas, procedimientos y sanciones establecidas por incumplimiento a lo dispuesto para las zonas de riesgo se aplicarán

al día siguiente a la fecha en que se publique el Atlas de Riesgo en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2006. DEC. 30

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 28 DE DICIEMRE DE 2006. DEC. 31

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado.

P.O. 18 DE ABRIL DE 2007. DEC. 79

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado de Nuevo León.

APÉNDICE 2

REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1o. Este ordenamiento es de orden público e interés social, y tiene por objeto establecer las reglas para:

I. Garantizar que las construcciones cumplan con sus objetivos en beneficio de los propietarios y de los usuarios, mediante las disposiciones para la construcción, instalación, modificación, ampliación, conservación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas.

II. La utilización de la vía pública para trabajos de construcción.

III. La prevención de incendios y la seguridad en las edificaciones.

IV. La obra pública y privada ya sea que se ejecute en predios privados o en la vía pública dentro de la circunscripción territorial del Municipio de Monterrey.

V. Clasificar las edificaciones en géneros y rangos de magnitud, por su tipo y por su uso.

DEFINICIONES

Artículo 2o. Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I. AYUNTAMIENTO, al Republicano Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Cuerpo Colegiado, deliberante integrado por: Presidente Municipal, Regidores y Síndicos.

II. LEY ORGÁNICA, a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

III. LEY, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IV. LOTE, al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción.

V. EDIFICACIÓN, a las construcciones sobre un predio sin dividir o fraccionar o sobre un lote producto de una división o fraccionamiento.

VI. INMUEBLE, al terreno y construcciones que en él se encuentre.

VII. REGLAMENTO, al Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

VIII. COMISIÓN, a la Comisión Consultiva de Obras.

IX. NORMAS TÉCNICAS, son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones, tales como: Norma Oficial Mexicana, ASTM, IMCYC, FOVI, NEUFERT, PLAZOLA, entre otras.

X. PROPIETARIO, el titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble.

XI. DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA, es la persona física que se hace responsable de la ejecución de las obras para las que otorgue su responsiva técnica.

XII. ASESOR, es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento.

XIII. VERIFICADOR O INSPECTOR, es la persona a quien el Municipio designa para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores que regula este dispositivo, los cuales deberán tener la calidad de "Pasantes" de las carreras de Arquitectura y/o Ingeniería Civil cubriendo sólo el periodo de servicio social establecido.

XIV. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, es el título que el Municipio otorga.

XV. USO PÚBLICO, es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios.

XVI. FALLA, agotamiento de la capacidad de carga de una estructura.

XVII. CONSTRUCCIÓN, instalación, edificación [...]

XVIII. CONSTRUCCIÓN RIESGOSA, toda instalación [...]

Artículo 3o. Las construcciones para los efectos del presente reglamento tendrán la siguiente:

CLASIFICACIÓN

I. SEGÚN SU MAGNITUD:

TIPO 1 LIGERA: Construcción que en caso de falla, es improbable que cause daños de consideración.

Ejemplo: Bardas no mayores de 2.00 metros de altura, banquetas, cordones, pavimentos, obras de drenaje, reparaciones.

TIPO 2 MEDIANA: Construcciones que en caso de falla podría causar daños graves, pero que la cantidad de personas perjudicadas es baja.

Ejemplo: Casas habitación de una o dos plantas y otras construcciones de una planta.

ÁREA: Hasta 1 500 m^2, de construcción techada.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 100 personas.

TIPO 3 GRANDE: Construcción que en caso de falla perjudica a más de cincuenta personas, o que por sus características requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados para su diseño y construcción.

Ejemplo: De 2 a 4 plantas excepto casas habitación.

ÁREA: Hasta 600 m^2, de construcción por planta.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 1 000 personas en total, o 250 por planta.

TIPO 4 COMPLEJA: Construcción que en caso de fallar ocasionaría una catástrofe.

EJEMPLO: De 5 plantas en adelante, con elevador cada 725 personas y uno cada 5 pisos.

ÁREA: Hasta 1 000 m^2, de construcción por planta.

CAPACIDAD PLANEADA: Hasta 1 250 personas en total cada 5 pisos o 250 por piso.

TIPO 5 ESPECIALES: Construcción con alto grado de complejidad y que en caso de falla ocasionaría una catástrofe.

Ejemplo: Edificaciones o estructuras con materiales no tradicionales, centros de reunión masiva (cines, teatros, estadios, salones de baile, plazas de toros, lienzos charros, palenques, ferias con aparatos mecánicos y similares), edificios de refugio en casos de desastre y otros que por su grado de dificultad ameritan atención profesional especial, tales como presas, tanques para agua, puentes, plantas de energía y almacenes de productos peligrosos.

CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO

TIPO	ÁREA m^2	PISOS		ALTURA Metros	CLAROS Metros	SI FALLA DAÑA A PERSONAS Propiedades
1	–	–	<2	<4	10	Poco
2	1 500	2	<9	<4	20	Poco
3	2 400	4	<12	<6	30	Mucho
4	–	>5	–	–	>50	Mucho
5	–	–	>60	–	>50	Desastre

PARA CLASIFICAR UNA CONSTRUCCIÓN DE CIERTO TIPO, BASTARÁ QUE TENGA UNA SOLA CARACTERÍSTICA EN ESE RENGLÓN.

II. POR LA CAPACIDAD FÍSICA Y MENTAL DE SUS OCUPANTES:

CLASE A (NORMALES). Con capacidad física y mental completas.

EDAD: 12 a 60 años.

RESIDENTE HABITUAL: Conoce las instalaciones.

CLASE B (DISCAPACITADOS). Con capacidad física y/o mental disminuidas.

EDAD: Menos de 12 y más de 60 años.

RESIDENTE NO HABITUAL: No conoce las instalaciones (Visitante).

CLASE C (INCAPACITADOS). Con incapacidad física y/o mental totales.

EDAD: Todas.

RESIDENTE OBLIGADO: Conoce las instalaciones pero no puede salir por su voluntad.

TÍTULO SEGUNDO

Autoridades competentes

CAPÍTULO I

Autoridades

Artículo 4o. La aplicación de este reglamento, en los términos que establece, corresponderá a las siguientes autoridades:

I. El C. Presidente Municipal

II. El C. Secretario de Obras Públicas del Municipio

III. Al personal que habilite o designe la autoridad municipal mediante oficio interno.

CAPÍTULO II

Atribuciones

Artículo 5o. La Secretaría de Obras Públicas y el Delegado que se designe, tendrán las siguientes atribuciones:

I. Otorgar permisos para la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere este reglamento en su artículo 1o.

II. Realizar visitas de inspección a las obras en proceso para verificar si cumple con los dispositivos de este reglamento.

III. Cumplir en su caso las resoluciones jurídicas que emanen de autoridad competente, para la suspensión temporal o definitiva, o demolición parcial o total de las edificaciones, en los casos que se hagan valer ante esa autoridad competente.

IV. En las construcciones tipo 5 (USO PÚBLICO) de utilización pública masiva, dar fe de la prueba física de carga y autorizar o negar el uso de la edificación en función del resultado de la misma.

V. Imponer las sanciones correspondientes a los que se haga acreedor el propietario o por las infracciones al presente reglamento.

VI. Estudiar de nueva cuenta las resoluciones que fueran impugnadas por el solicitante y resolver en consecuencia.

VII. Realizar inspecciones a las obras terminadas que se hayan ejecutado sin permiso y en las de uso público para el análisis respectivo.

VIII. Acordar las medidas conducentes en construcciones riesgosas.

IX. Fijar las normas administrativas a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios particulares y vías públicas, a fin de que satisfaga las condiciones de seguridad e higiene.

X. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y simila-

res localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

XI. Llevar un registro clasificado de Directores Técnicos de Obra y Asesores.

XII. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo.

XIII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por este reglamento.

XIV. Expedir y modificar, cuando fuere necesario, los acuerdos,

XV. Solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuera necesario y conforme al procedimiento legal correspondiente.

XVI. Las demás que le confieren este reglamento y las disposiciones.

XVII. En los casos de controversia por asuntos de construcción entre se sometan a dicho arbitraje.

TÍTULO TERCERO

Responsabilidades

CAPÍTULO I

Propietario

Artículo 6o. El propietario de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este reglamento. Para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Técnico de Obra para la ejecución de la edificación que esté debidamente registrado en el Municipio.

I. El propietario podrá contratar directamente o a través del profesionista, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán corresponsables con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Éstos podrán ser, entre otros, de las especialidades siguientes:

A) Desarrollo Urbano.
B) Proyecto Arquitectónico.
C) Proyecto Estructural.
D) Proyecto de Instalaciones.
E) Supervisor de Obra.

En cuyo caso, el profesionista quedará como Director Técnico General del proyecto y de la obra.

II. Para construcciones Tipo 5 (USO PÚBLICO) que por su magnitud y complejidad tienen un riesgo mayor, el propietario como responsable de los efectos de su construcción, deberá disponer de un mecanismo ágil que ampare a satisfacción de la parte afectada, cualquier daño que ocasionare su construcción, mediante una fianza o seguro de responsabilidad civil, que adjuntará a la documentación requerida para la tramitación del permiso correspondiente.

Tabla de requisitos para la obtención de permisos de construcción según su tipo

Requisitos	Tipo 1X	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4 complejas	Tipo 5 especiales	1–5 B	1–5C
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
	Para las construcciones tipo B y C se agregarán los requisitos propios de su magnitud y uso, por la capacidad de sus ocupantes.						

DESCRIPCIÓN DE LOS REQUISITOS DE LA TABLA ANTERIOR:

1. Firma previa de propietario.
2. Firma previa del diseñador o diseñadores.
3. Firma previa del Director Técnico de Obra.
4. Firma previa de los Asesores en su caso.
5. Memoria de diseño urbano y/o arquitectónico.
6. Memoria de cálculos estructurales para cargas verticales.
7. Memoria de cálculos estructurales para cargas horizontales.
8. Memoria de cálculos estructurales para análisis dinámico.
9. Estudio de mecánica de suelos.
10. Memoria para diseño de cimentaciones.
11. Estudio de riesgo en colindancias.
12. Memoria de balanceo de cargas eléctricas.
13. Descripción de instalaciones mecánicas.
14. Memoria descriptiva del proceso constructivo.
15. Firmas del propietario y Director Técnico de Obra en la declaración de obra terminada. Para edificaciones tipo 3A, B y C, tipo 4A, B y C, y tipo 5A, B y C, visto bueno del Departamento Técnico del H. Cuerpo de Bomberos.
16. Plano en formato oficial.
17. Planos constructivos. Como mínimo los siguientes: Cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instala-

ciones eléctricas, instalaciones especiales de gas, neumáticas, elevadores, etc. Muros de contención, desagües pluviales.

18. Especificaciones de diseño y construcción.

19. Programa de obra.

20. Pólizas de seguro.

21. Prueba de carga.

III. La autoridad municipal podrá exigir la documentación técnica anterior para su revisión si fuera necesario, en los casos de riesgo manifiesto sin que esta revisión releve de la responsabilidad al propietario o al o los profesionistas contratados por él.

IV. Los profesionistas responsables del diseño deberán firmar los planos en su apartado correspondiente, lo cual les servirá para hacer valer los derechos de autor que les correspondan y demostrar la capacidad legal para ejercer la profesión en nuestro país. Este requisito será obligatorio para las construcciones tipo 3, 4 y 5.

CAPÍTULO II

Director técnico de obra

Artículo 7o. La calidad de Director Técnico de Obra se adquiere al ser contratado para el ejercicio de la profesión en el ámbito de este reglamento.

Artículo 8o. Para obtener el registro como Director Técnico de Obra se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Demostrar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Militar.

II. Aceptar que cumplirá con lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 9o. Para los efectos de este reglamento se entiende que un Director de Obra otorga su responsiva técnica cuando, con ese carácter, haya sido contratado para tal objeto.

Artículo 10. Son obligaciones del Director Técnico de Obra:

I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este reglamento.

II. El Director Técnico de Obra deberá contar con los asesores que se requieran y deberá comprobar que cada uno de los asesores cuente con los requisitos que se requieren para ejercer la profesión en su especialidad.

III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.

IV. Llevar en la obra un libro de bitácora previamente foliado y encuadernado en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:

A) Nombre, atribuciones y firmas del Director Técnico de Obra y los asesores, si los hubiere;

B) Fecha de las visitas del Director Técnico y de los asesores;

C) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

D) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

E) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;

F) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecuta la obra;

G) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;

H) Incidentes y accidentes;

I) Observaciones e instrucciones especiales del Director Técnico de Obra y de los asesores.

V. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos.

VI. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento para los casos que lo ameriten.

CAPÍTULO III

Asesores

Artículo 11. Se exigirá responsiva de los asesores en los siguientes casos:

I. Asesor en seguridad estructural, para las obras que indica este reglamento, en su tipo 3, 4 y 5.

II. Asesores en diseño urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:

A) Fraccionamientos de cualquier magnitud;

B) Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;

C) Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la federación, del Estado de Nuevo León o del Municipio de Monterrey, y

D) El resto de las edificaciones tipo 2 clase B y C; tipo 3 clase A, B y C; tipo 4 clase A, B y C; tipo 5 clase A, B y C o con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados, o más de 1 000 concurrentes en locales abiertos.

III. Asesores en instalaciones para los siguientes casos:

A) Infraestructura para fraccionamientos incluido drenaje pluvial y estudio de la cuenca, con su interacción pluvial al resto de la infraestructura.

B) En los conjuntos habitacionales, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas y telefónicas, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, plantas, estaciones y subestaciones, cárcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud.

C) El resto de las edificaciones que tengan más de 1 000 m^2, de construcción o más de 10 metros de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 50 concurrentes.

D) En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.

Artículo 12. Los asesores otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

I. El asesor en seguridad estructural cuando:

A) Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra, una obra terminada.

B) Suscrita por planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura.

C) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados.

D) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, o seguridad de una edificación o instalación, o

E) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II. El asesor en diseño urbano y arquitectónico, cuando:

A) Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra una fe de obra terminada.

B) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico o ejecutivo de un fraccionamiento y arquitectónico de una edificación.

III. El asesor en instalaciones, cuando:

A) Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra una fe de obra terminada.

B) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

C) Suscriba la memoria y los planos del proyecto ejecutivo de la infraestructura urbana de un fraccionamiento.

Artículo 13. Para obtener o refrendar el registro como asesor, se requiere:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

PARA SEGURIDAD ESTRUCTURAL, DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Militar.

PARA INSTALACIONES, ADEMÁS DE LAS SEÑALADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR:

Ingeniero Mecánico, Mecánico Electricista, Ingeniero Electricista o afines a la disciplina.

II. Declarar que conoce este reglamento y las normas técnicas, en lo relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad.

Artículo 14. Son obligaciones de los asesores:

I. Del asesor en Seguridad Estructural:

A) Suscribir, conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de obras clasificadas tipo 3, 4 y 5 en este reglamento.

B) Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes.

C) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural establecidas en este reglamento.

D) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.

E) Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora.

F) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativo a su especialidad.

II. Del asesor en diseño urbano y arquitectónico.

A) Suscribir, conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de las obras que lo requieran.

B) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas por los reglamentos de construcción y del Plan Parcial en su caso.

C) Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

I. El Plan Parcial respectivo.

II. Las condiciones que se pidan para autorización para cambio de uso de suelo, en su caso.

III. Los requerimientos de habitalidad, funcionamiento, higiene, servicio, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias contenidos en el presente reglamento.

IV. La ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Nuevo León, en su caso.

V. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales.

D) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

E) Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.

F) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad.

III. Del asesor en instalaciones:

A) Suscribir, conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de las obras que lo requieran.

B) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las dis-

posiciones de este reglamento y la Legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones, así como de la infraestructura de fraccionamientos en su caso.

C) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

D) Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución, asentándolo en el libro de bitácora.

CAPÍTULO IV

Terminación de funciones de director y asesores

Artículo 15. Las funciones del Director Técnico de Obra y de los asesores, por cuanto a su terminación, se sujetarán a lo siguiente:

I. Las funciones del Director Técnico de Obra y asesor, en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminará:

A) Al suscribir la fe de obra terminada o antes, si:

B) Ocurre cambio, suspensión, abandono o retiro del Director Técnico de Obra.

En este caso se deberá avisar a la autoridad municipal correspondiente, que el Director Técnico suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento.

La autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, cuando el Director Técnico de Obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Director Técnico de Obra.

II. El término de las funciones del Director Técnico de Obra y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva.

III. Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Técnicos de Obra y de los asesores, terminará un año después de que se reciba por la autoridad municipal correspondiente el aviso de terminación de obra firmado por el propietario y por el Director Técnico de Obra.

Artículo 16. El Municipio podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un Director Técnico de Obra o Asesor en cualesquiera de los siguientes casos:

I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada.

II. Cuando no hubiere cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva.

III. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

TÍTULO CUARTO

Comision consultiva de obras

CAPÍTULO I

Formacion

Artículo 17. Se crea la Comisión Consultiva de Obras, la cual se integrará por:

I. Dos representantes de la Comisión de Obras Públicas del Ayuntamiento.

II. Dos representantes de la dependencia correspondiente; uno de los cuales presidirá la Comisión y tendrá voto de calidad en caso de empate, y

III. Un representante de cada uno de los Colegios y Cámaras siguientes, quienes deberán nombrar suplente:

A) Colegio de Arquitectos de Nuevo León;

B) Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León;

C) Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas, y

D) Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, Delegación N. L.

Las sesiones de la Comisión serán válidas cuando asistan por lo menos dos representantes de los Colegios y Cámaras y dos del Municipio.

CAPÍTULO II

Atribuciones

Artículo 18. La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

I. Asesorar al Municipio sobre sus proyectos y programas de obras públicas.

II. Estudiar y proponer reformas al presente reglamento.

III. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Técnicos de Obra y asesores, cuando les sea solicitado por las autoridades del propio Municipio.

IV. Emitir opinión cuando les sea solicitada, por la participación ciudadana sobre proyectos y programas de obras públicas.

TÍTULO QUINTO

Permisos

CAPÍTULO I

Condicionantes

Artículo 19. El permiso para construcción que esté en un predio que resulte afectado o haya sido susceptible de ocupación por extraños, no legitima la tenencia o propiedad de la tierra.

Artículo 20. La Secretaría de Obras Públicas otorgará permisos de construcción sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la ley.

Así mismo podrá revocar cualquier permiso otorgado, cuando haya sido obtenido con base a documentos falsos o inexactos. El permiso otorgado no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario y su relación contractual con el Director Técnico de Obra.

CAPÍTULO II

Obras que requieren permiso sus requisitos y tramitación

Artículo 21. Se requiere permiso para:

Construcciones nuevas.

Ampliaciones.

Modificaciones.

Demoliciones.

Excavaciones aisladas.

Bardas.

Uso de vía pública.

Artículo 22. Requisitos para otorgar el permiso de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición y uso de edificaciones serán las siguientes:

I. Comprobar la tenencia legal de la tierra mediante la presentación de:

Avalúo catastral.

Escrituras o constancia ante Notario Público, Tierra Propia o Coret, con los puntos de ubicación y expediente catastral que indentifique plenamente el lote en cuestión. En los casos de Contrato de Promesa de Compra-Venta, de venta a plazos, de arrendamiento, de donación, de mutuo, de comodato, de cesión de derechos o cualquier otro de naturaleza civil, deberá acompañar copia del contrato, autorización expresa para construir otorgada ante Notario Público, por la persona que tiene la propiedad o el poder para contratar.

II. Autorización de uso de suelo en su caso, otorgada por la autoridad correspondiente.

III. Comprobar pago a la fecha del Impuesto Predial.

IV. Comprobar pago de Impuesto sobre Adquisición de Inmueble, en su caso.

V. Presentar proyecto de la obra en planos de formato oficial, llenando la carátula correspondiente que será la solicitud del permiso y a su vez la aprobación del mismo al ser sellado y firmado, amparando sólo lo descrito en el mencionado plano.

VI. Pagar los derechos municipales y las multas si las hubiere.

VII. Para condominios deberá presentar la escritura que deberá traer incorporado el régimen de condominio para su desglose catastral.

VIII. Para ampliaciones en régimen de condominio, el solicitante deberá anexar a la documentación requerida copia notariada del acta de asamblea de condóminos en donde dicha asamblea lo autoriza a solicitar el permiso correspondiente para la eventual modificación de las áreas privativas y comunes.

Artículo 23. Para la tramitación y aprobación de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

I. En todos los casos la oficina receptora dará un contra-recibo de la documentación recibida, haciendo una relación de ella, dicho contra-recibo estará foliado, fechado y firmado por la persona que lo recibió, y el cargo en la dependencia.

II. El Municipio estará obligado a recibir cualquier solicitud siempre que cumpla con todos los requisitos.

III. En caso de que la solicitud vaya a ser negada se le dará vista antes al interesado para que haga valer sus derechos en tiempo. Las resoluciones que se nieguen serán siempre razonadas.

IV. Para los efectos legales correspondientes, el Municipio deberá responder a las solicitudes en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir del día siguiente al que se recibió la solicitud, de no hacerlo en este tiempo se considerará afirmativa ficta.

V. La afirmativa ficta deberá hacerse valer por resolución judicial en la vía contencioso-administrativa.

VI. En el caso de que no surta efectos la afirmativa ficta y se haya iniciado la obra, el propietario deberá intentar de nuevo el trámite en un periodo de 15 días hábiles contados a partir de la resolución del Juez invocado si lo intentó ahí y le fue negada.

VII. Para ampliaciones o modificaciones se anexarán los antecedentes que se tengan, si no hay, se hará revisión ocular por parte del Municipio, que junto con el avalúo catastral, formarán los antecedentes mencionados en estos casos. Se incluirá croquis de la obra a hacer si no tiene claros mayores de 4.00 m y es en planta baja; si se tienen claros mayores de 4.00 m o más de un piso se considerará obra nueva, haciendo mención de la ampliación y de la obra hecha, para efectos del pago de derechos. Los croquis se harán en la Dirección de Inspección y Permisos, por personal de la misma dependencia, mediante el pago de los derechos correspondientes.

Los planos de proyecto arquitectónico para permisos de obra nueva se recibirán ya hechos.

VIII. Para obra nueva se anexará a la documentación general según el caso a saber:

A) Para casa unifamiliar aislada o dúplex hasta dos niveles y con claros menores de 4.00 m plano oficial (de medidas y formato autorizado) con el proyecto de la casa, dibujado en planta, elevación principal, corte (si hay desnivel mayor de .50 m) conjunto y ubicación, en cinco copias firmadas por el propietario quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado (llevará leyenda alusiva el formato), y bajo la supervisión de un profesionista.

IX. Para cualquier otro tipo de obra nueva o ampliación que no sea casa unifamiliar aislada o dúplex deberá tramitar primero la autorización de uso del

suelo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante la misma documentación solicitada en el inciso anterior.

X. Para construcciones nuevas del tipo "uso público", tipos 3, 4 y 5, se dibujará en el formato de plano oficial, un corte constructivo, la planta de cimentación, y la planta del armado de la losa tipo.

El resto de los estudios y planos que se marcan en la tabla del artículo 6o. deberán hacerse, pero se le entregará al propietario y deberán coincidir con la información básica entregada al Municipio en el formato oficial debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director Técnico de Obra, y asesores en su caso.

XI. Construcciones: En zonas de monumentos o patrimonio histórico. En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio cultural por el Plan Director, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar, en su caso, previa a la autorización Municipal, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o autoridad competente.

CAPÍTULO III

Tipos de permisos

Artículo 24. Para efectos de expedición de permisos de construcción que hayan cumplido los requisitos y en relación con la responsiva profesional se clasifican en:

A) Permiso simple.

B) Permiso normal.

C) Permiso especial.

A) PERMISO SIMPLE: No requerirá de responsiva previa de Director Técnico de Obra ni de responsable de diseño y se otorgará cuando se trate de los siguientes casos:

I. Material en vía pública, en área delimitada y por tiempo definido;

II. Reparación, modificación o cambio de techos de azoteas o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;

III. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros;

IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación; y

V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar o dúplex, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por dos niveles como máximo, y claros no mayores de cuatro metros así como ampliaciones que formen parte integral del cuerpo original de la casa. En las zonas de urbanización progresiva autorizadas, el Municipio establecerá a través de las Delegaciones y con apoyo de los Colegios de Profesionistas un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten.

B) PERMISO NORMAL: Requerirá de responsiva previa de Director Técnico de Obra y asesores en su caso y de firma de los diseñadores, y demás requisitos que se enumeran en la tabla correspondiente del artículo 6o., fracción II se otorgará a todas aquellas obras que no ampare el inciso anterior (A) de este mismo artículo.

C) PERMISO ESPECIAL: Son aquellas obras o instalaciones que por su naturaleza y riesgo necesitan de trato aparte y se otorgarán para las que a continuación se indican.

1. Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días, este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.

2. Las obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones. A la solicitud relativa se acompañará una memoria en que se especifique el procedimiento que se vaya a emplear. Para inmuebles clasificados y catalogados como parte del Patrimonio Cultural se requerirá autorización previa de la autoridad competente.

3. Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a cincuenta centímetros. La ocupación con tapiales en una anchura menor quedará autorizada por la licencia de la obra.

4. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un Ingeniero Civil o Mecánico registrado como asesor responsable de obra de la instalación.

5. La instalación, modificación, reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad.

Con la solicitud de permiso se acompañarán la responsiva [...]

6. Las modificaciones al proyecto original de cualquier obra, implicará una nueva solicitud de permiso por cuadruplicado y se deberá acompañar del proyecto original respectivo. No se concederá permiso cuando el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicios.

Artículo 25. La ejecución de todas las obras, salvo las que no necesitan permiso de ninguna clase, amparadas por el artículo 36, requerirán de supervisión técnica profesional, de la cual se dará fe en la manifestación de obra terminada, para lo cual el propietario deberá contratar asistencia técnica profesional en sus calidades de Director Técnico de Obra, y asesores en su caso.

CAPÍTULO IV

Predios baldíos
Obras suspendidas o abandonadas-bardas

Artículo 26. Todos los predios baldíos deberán mantenerse libres de basura. En razón de que esto no lo puede vigilar el propietario, los vecinos cuando los

haya y la autoridad cuando no los haya, detectarán a la o las personas que tiren desperdicios en ellos, o los usen de otra manera para que la autoridad les aplique la sanción correspondiente.

Artículo 27. Se permitirá bardear los predios baldíos hasta los 2.00 metros de altura, medida la altura de la barda por el lado de afuera del predio en cuestión y se deberá solicitar el permiso correspondiente.

I. Para bardas de mas de 2.00 metros de alto, además se requerirá:

A) Carta compromiso del propietario en donde diga que no usará la barda como parte de una construcción completa sin recabar el permiso de la construcción.

B) Oficio de obra terminada con firmas del propietario y del Director Técnico de la Obra.

II. El permiso para la ejecución de una barda no se considera permiso de construcción ni autorización de uso de suelo, ni legitima posesión de ningún predio.

III. Las bardas se podrán hacer sin permiso expreso, cuando formen parte de una construcción completa. El permiso de la construcción amparará la ejecución de la barda.

IV. Las bardas sólo se podrán construir dentro de los límites del predio.

Artículo 28. Cuando se suspenda una obra por más de dos meses se deberá bardear para evitar el uso ilegal o inapropiado del predio en cuestión, el no hacerlo será sujeto a sanción.

CAPÍTULO V

Demoliciones

Artículo 29. Toda demolición total o parcial de una obra deberá contar con el permiso correspondiente, para lo cual, el propietario, seguirá los mismos trámites que para solicitar una obra nueva, salvo que en la documentación requerida, no se le pedirá la autorización del uso del suelo, ni los planos correspondientes.

Por lo tanto deberá justificar la tenencia legal de la tierra, llenar la solicitud correspondiente y hacer el pago de derechos. Si no cumple con estos dispositivos, aparte de que se hace acreedor a una sanción, no se descarga del avalúo catastral los metros cuadrados de construcción demolidos y se sumarían a los nuevos, quedando una desventaja absoluta para tramitar una nueva construcción.

Artículo 30. Toda demolición deberá de hacerse en fincas deshabitadas con la precaución debida, para evitar daños a las personas, por lo tanto, no se podrá ejecutar aun con el permiso, si la finca se encuentra habitada, dejando a salvo los derechos de terceros y a las propiedades ajenas. Todos los daños que ocasionare el trabajo mencionado, serán cubiertos por el propietario de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique la sanción correspondiente, y la pena que le resulte.

I. Con la solicitud de permiso se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción.

II. Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60 m^2, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Técnico de Obra, según lo dispuesto en este reglamento.

III. Cualquier demolición en zonas de Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Municipio de Monterrey, requerirá previamente la autorización correspondiente por parte de las autoridades Federales o Estatales que correspondan y requerirá, en todos los casos, de la responsiva de un Director Técnico de la Obra.

IV. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 31. Si la demolición se va a ejecutar con explosivos, ya sea tradicionales o plásticos de control, en una sola vez, al solicitar el permiso, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 días después de solicitado el permiso, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes.

Artículo 32. Después de terminada la demolición el propietario se compromete a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15 días.

CAPÍTULO VI

Obra terminada

Artículo 33. En todos los casos, el propietario o el Director Técnico de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptará y se resolverá de inmediato en virtud de que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario hacer inspección ocular al inmueble para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.

Artículo 34. El oficio de obra terminada servirá para:

I. Iniciar el cómputo de tiempo de un año para que cese la responsabilidad del profesionista, o antes si el propietario hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin consentimiento del profesionista.

II. Para autorizar el uso u ocupación de la obra. En los casos de construcciones tipo 3, 4 y 5 se exigirá el visto bueno del Departamento Técnico de los

Bomberos. En el caso "USO PÚBLICO" habrá que someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación del inmueble. Para llevar a cabo esta prueba se regirá por los siguientes parámetros:

A) Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto. Mínimo tres secciones;

B) La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25% la carga posible que soportará en condición de operación;

C) La carga se dejará 24 horas por lo menos y se revisará la estructura;

D) Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura (flechas, grietas, etc.);

E) Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de setenta y cinco por ciento de sus deflexiones, se repite la prueba;

F) La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas de haberse terminado la primera;

G) Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en veinticuatro horas, el setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de dos milímetros +L^(2)/(20 000 h), y donde L es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre;

H) En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas se llevará a cabo una nueva prueba de carga;

I) Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones; y

J) Cuando se requiera evaluar pruebas de carga para la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, en aquellas obras que puedan ser susceptibles de recibir dichos efectos por encontrarse en zonas cercanas a yacimientos pétreos y otros, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como son la imposición de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas. Estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por la autoridad municipal correspondiente.

CAPÍTULO VII

Obras sin permiso

Artículo 35. Obras ejecutadas sin permiso.

La autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente. Cuando se demuestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante el siguiente procedimiento:

A) Para las obras que hubieran requerido permiso simple:

Regularización directa mediante pago de los derechos en la Tesorería Municipal.

B) Para las demás, regularización vía planos, mediante la presentación de la misma documentación requerida para permiso de construcción, aclarando que se trata de una regularización, se requerirá para este caso firma de Director Técnico de Obra para obra terminada y autorización de uso del suelo en su caso.

CAPÍTULO VIII

Obras que no requieren permiso

Artículo 36. OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO.

1. Reposición y reparación de piso.
2. Pintura y revestimientos interiores o exteriores.
3. Reparación dentro del predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas, etcétera.
4. Divisiones interiores.
5. Impermeabilización y reparación de azoteas.
6. Obras urgentes para prevenir accidentes. Avisar dentro de las 72 horas siguientes al Municipio.
7. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios.
8. Demoliciones parciales (no más del 20% de la construcción existente, siempre que no afecte o provoque inestabilidad en el resto de ésta, y que no sea patrimonio histórico).
9. Construcciones provisionales para uso de oficinas de venta, bodega, caseta de construcción y los servicios sanitarios portátiles.
10. Remodelación de fachadas menores de 6.00 metros de altura, con remetimiento de 2.00 metros o más del alineamiento, en todos los casos se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadores o transeúntes.

CAPÍTULO IX

Alineamiento

Artículo 37. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en los planos y proyectos legalmente aprobados.

La autoridad municipal expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior, en los casos de su competencia. En caso de que el alineamiento sea modificado en el término de los días que pasen entre la solicitud y su aprobación, se requerirá que el propietario ajuste su proyecto al nuevo alineamiento. Si éste fuera modificado después de la autorización otorgada, se elaborará convenio con el propietario para que en base al nuevo alineamiento modifique la construcción. Si no hubiera acuerdo, ambas partes se someterán a los Tribunales correspondientes.

CAPÍTULO X

Vigencia-Prórroga-Caducidad

Artículo 38. La vigencia de los permisos dependerá de los m^2 de construcción conforme a la siguiente clasificación:

I. Hasta 250.00 m^2 de construcción: 1 año.

II. De 251.00 m^2 hasta 1 000.00 m^2 de construcción: 2 años.

III. De más de 1 000.00 m^2 de construcción: 3 años.

IV. Si la vigencia expiró, el solicitante debe pagar los derechos municipales completos para la renovación del permiso, quedando el anterior como antecedente, por ser un derecho adquirido.

Artículo 39. La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, con base en la documentación aprobada vigente. La mencionada autoridad otorgará dicha prórroga mediante el pago parcial de los derechos, con base en el porcentaje que necesite de tiempo extra con respecto al permiso original.

Ejemplo: Si se le otorgó 1 año de vigencia originalmente y el cobro fue "X", si pide prórroga por 2 meses, el cobro será X/12 x 2.

Artículo 40. La caducidad de los expedientes en trámite no concluidos operará a los 90 días de iniciados.

TÍTULO SEXTO

Proceso constructivo

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 41. Una copia de los planos aprobados de edificación deberá conservarse en la obra durante la ejecución de ésta y estar a disposición de las autoridades.

El proceso constructivo está orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada. Deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción tomar las medidas de seguridad necesarias para prevenir accidentes.

Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos.

Artículo 42. Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad municipal correspondiente para cada caso, para lo cual se necesita el permiso correspondiente.

Artículo 43. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente y con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio de Monterrey.

Artículo 44. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 45. Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios.

Artículo 46. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas.

Artículo 47. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 48. Cuando se interrumpa una excavación se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación.

Artículo 49. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras o tapiales.

Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

I. DE BARRERA: Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo

diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "PRECAUCIÓN". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.

II. DE MARQUESINA: Cuando los trabajos se ejecuten a más de 5.00 metros de altura se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de 5.00 metros, repitiéndose en su caso cada 5.00 metros.

III. FIJOS: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10.00 metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma.

Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta. Previa solicitud, la autoridad municipal correspondiente podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas.

IV. DE PASO CUBIERTO: En obra cuya altura sea mayor de cinco metros o en aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, la autoridad municipal correspondiente podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros, y

V. En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

CAPÍTULO II

Seguridad e higiene en las obras

Artículo 50. Durante la ejecución de cualquier edificación el propietario de la misma, y el Director Técnico de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo y con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.

Artículo 51. Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias,

bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se indentificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 52. En la zona de trabajo donde exista riesgo de caída de personas deberán usarse cinturones de seguridad, líneas de amarres, andamios, barandales o redes de seguridad.

Artículo 53. En las zonas de maniobras con alto riesgo y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso. Sólo personal autorizado podrá hacer uso del área.

Artículo 54. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento General de Seguridad e Higiene.

Artículo 55. En las obras de construcción deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

CAPÍTULO III

Materiales

Artículo 56. DISPOSICIÓN DE MATERIALES.

I. Los materiales a usar en una obra deberán almacenarse dentro del predio o de los predios adyacentes, si se obtuviera la autorización de los propietarios. Sólo se podrán dejar en la vía pública, al descargarlos y acto seguido se introducirán al predio. El no hacerlo es motivo de sanción.

II. El escombro o tierra excedente que arroje una construcción, deberá de sacarse y tirar en los tiraderos que existan en la zona o que designe la autoridad municipal, no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes so pena de multa por tal motivo, sin necesidad de denuncia del vecino afectado, quien tendrá el derecho de exigirlo por la vía conducente.

III. Sólo se autorizará material en la vía pública cuando se demuestre que no hay otra parte dónde colocarlo, y para tal efecto se definirá el área a ocupar y el tiempo de ocupación.

Artículo 57. Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados.

II. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan normas técnicas o normas de calidad, el Director Técnico de Obra, deberá solicitar la aprobación previa del Municipio para decidir en base a

normas técnicas y de calidad reconocidas internacionalmente, los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

Artículo 58. Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro o la intrusión de materiales extraños.

Artículo 59. El Director Técnico de Obra deberá vigilar que se cumpla con este reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

I. Propiedades mecánicas de los materiales;

II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;

III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.

IV. Cargas muertas y vivas en la estructura durante la construcción que pongan en riesgo la capacidad estructural de la obra, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales.

Artículo 60. Podrán utilizarse nuevos procedimientos o sistemas de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la autoridad municipal correspondiente, para lo cual el Director Técnico de Obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas expermientales efectuadas.

Artículo 61. Deberán realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes. En caso de que no exista, previa autorización del Municipio decidir en base a normas técnicas y de calidad reconocidas internacionalmente, el Municipio podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aun en las obras terminadas.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

Los laboratorios o empresas que pueden realizar estas pruebas deberán estar certificadas por el Sistema Nacional de Acreditamiento de Laboratorios de Pruebas (S.N.A.L.P.) o por SEDESOL.

Artículo 62. Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto.

Los paramentos exteriores de los muros deberán impedir el paso de la humedad. En los paramentos de los muros exteriores construidos con materiales aparentes, el mortero de las juntas deberá ser a prueba de roedores y contra intemperie.

Artículo 63. El propietario tendrá la obligación de deslindar perfectamente su predio, y verificar que coincide en las medidas y ubicación con las de las escrituras, en caso de no ser así, lo reportará inmediatamente a la autoridad municipal correspondiente, con el objeto de que ésta cite a la(s) persona(s) involucrada(s)

en el problema y solucionarlo. Si no hubiere acuerdo entre las partes en esta conciliación estarán en libertad de hacer valer sus derechos ante las instancias judiciales que correspondan.

Artículo 64. Al hacer una construcción, el propietario de ella, tiene la obligación de ejecutar los trabajos sin perjudicar intereses ajenos.

CAPÍTULO IV

Obras en colindancia

Artículo 65. Por los efectos del artículo anterior, el propietario de la construcción en ejecución deberá tomar las siguientes precauciones:

I. En excavaciones de límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como:

Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción del vecino no sufrirá deterioro alguno. Si aun tomando las providencias del caso, la construcción vecina sufriera daños, el propietario de la obra en ejecución, se verá obligado a reparar los daños, pero no será sujeto de sanción por ser evidente que trató de evitarlos al cumplir con las disposiciones de este reglamento, considerándose como un mero accidente.

II. En obras en colindancia que necesiten ejecutarse en terreno del vecino, tales como colocar andamios y otros objetos, el vecino tendrá la obligación de consentirlo, recibiendo si fuera necesario indemnización por daños o reparación de ellos. Para los efectos del artículo anterior, en caso de que el vecino se negare a permitir el acceso a las obras en cuestión, el propietario de la obra en ejecución, lo hará saber a la Autoridad Municipal correspondiente por escrito, para que éste a su vez cite al vecino para buscar la conciliación y el acuerdo de las partes.

III. Las edificaciones en colindancia con los predios vecinos deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

CAPÍTULO V

Obras en ladera o montaña

Artículo 66. Las disposiciones siguientes buscan de preferencia que los proyectos en ladera o montaña se construyan en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales; por lo tanto, si se logran así los proyectos al cumplir con este artículo, el permiso se otorgará con mucha mayor facilidad pues no se necesitará tomar en cuenta la opinión del posible perjudicado, pues estas disposiciones lo protegen de antemano, por estar basadas en el riesgo.

I. Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que caigan de los superiores así como los objetos que arrastren con ellos. El propietario del predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de indemnizar al propietario del predio inferior por los daños o perjuicios que le ocasione tal determinación. Si para tales efectos, el propietario del predio decide hacer una obra de fábrica, tales como muros de contención o retranca, que retenga en su predio las aguas y los objetos que arrastre, deberá hacer éstos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.

Para estos casos, la altura libre de dichos muros vista por el lado del lote inferior deberá ser igual a la distancia de un remetimiento en planta, de manera que, si el muro en cuestión fallara, permita que el material que se acumule por la falla quede dentro de los límites del mismo lote, sin detrimento de los derechos de los lesionados si los hubiere o el de reparar el daño.

II. En relación con la fracción anterior, el propietario del lote inferior que vaya a construir una obra en fecha posterior a la construcción del predio superior y se encuentre con un muro de contención que no cumple con los requisitos de este artículo, podrá construir a menos distancia que la que le marque la relación de este artículo, sólo bajo su propia responsabilidad.

En el caso de que el muro existente en el predio superior, no cumpla con los requisitos de este artículo, el propietario del predio inferior, lo hará saber inmediatamente a la autoridad municipal correspondiente, para que ésta a su vez cite al propietario del predio superior, y lo conmine a corregir la deficiencia, o garantizar la seguridad del mismo; si se acuerda construir el muro con la altura y requisitos previos en este artículo y no lo hiciera, se le obligará a través de demoler el muro y quitar el relleno de más, y construirlo a cuenta y riesgo del propietario del predio superior, sin detrimento de la sanción que le toque por haber infringido el reglamento.

III. En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del predio superior.

IV. En el caso de que el propietario del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

V. En los casos en que por alguna razón no pueda cumplirse con las condiciones mencionadas en este artículo, el o los propietarios lo harán saber por escrito al municipio para mediante convenio hacerlo en forma diferente.

VI. Para prever estos casos, los propietarios de ambos predios en ladera o montaña, deberán ser notificados por la autoridad municipal, al recibir solicitud de permiso para tales obras, de alguno de ellos, para decidir de común acuerdo la altura de sus respectivos muros, u oponerse a ellos, o aceptar la construcción de uno de ellos, en beneficio del otro.

Se podría aceptar por parte del municipio, otorgar un permiso de construcción futura al que no quiera o no pueda construir en ese momento, obligándose a respetarlo en esos términos cuando construya en definitiva.

VII. Si debido al proyecto se necesita de más altura para los niveles de la construcción, se escalonarán los muros de contención dentro de cada predio, cumpliendo con la disposición de que la altura no debe exceder del remetimiento que la obliga.

Artículo 67. Queda estrictamente prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso se multará al propietario por tal motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario de la construcción en que se usó la mezcla.

CAPÍTULO VI

Concreto premezclado-bombeo

Artículo 68. Todo concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la norma técnica correspondiente.

I. Al vaciarlo con sistema de bombeo sobre la cimbra se cuidará de no depositarlo en exceso en un solo punto de manera que le imponga al cimbrado esfuerzos que no tolera. Esta obligación debe ser compartida por el personal que opera la bomba, de tal suerte que este dispositivo se les hará llegar a las compañías concreteras, para que instruyan a su personal en tal sentido sabedores de que serán corresponsables de una acción de este tipo.

II. Para efectos del cabal cumplimiento de la fracción anterior, a la hora que se vacíe el concreto en la obra, deberán estar presentes una persona por ambas partes, una por el propietario y otra por la concretera que se responsabilice de este acto.

III. Debido a que la responsabilidad será compartida, la concretera tendrá derecho a negar el servicio si su supervisor considera que la cimbra no ofrece seguridad para recibir el concreto; en este caso, el propietario tomará las providencias necesarias a juicio y satisfacción del supervisor de la concretera, buscando los defectos, los que corregirá, en cuyo caso se procederá al vaciado del elemento en cuestión.

IV. Si el supervisor del propietario insiste en recibir el vaciado en las condiciones que él considera buenas, lo hará bajo su responsabilidad, relevando a la concretera de la responsabilidad que le toca, apercibida ésta que deberá atender de inmediato las órdenes giradas a su personal tanto para no acumular concreto en un solo punto, como para detener el colado al instante si sobreviene una falla.

V. Una vez iniciado el colado deberán ambos representantes revisar la cimbra en cada cambio de camión revolvedor, para suspender el colado si existieran problemas en la cimbra, tales como cedencia, pandeo, falta de aneo, descalve, rajaduras, movimientos no previstos, elementos dañados o podridos, aberturas, etc. Y subsanarlos, si se puede, para continuar con el colado, si no, se suspenderá

dicho colado, repercutiendo los daños o pérdidas de la concretera al propietario de la obra.

VI. Para los efectos anteriores, las compañías que se dedican a la venta y surtido de concreto por el método de bombeo, deberán contar en su papelería, con formato que formalice los tratos antes mencionados en la obra. Si no se cumple esta disposición y se entrega y recibe el colado, ambas partes serán corresponsables de lo que ocurra, sin derecho a deslindar responsabilidades con posterioridad.

VII. Con el objeto de complementar los incisos anteriores, el personal del propietario y el de la concretera (supervisor) deberán ser adiestrados en forma práctica en la buena colocación de una cimbra y detectar los defectos. Este adiestramiento deberá ser impartido por personal técnico especializado en cálculo de estructuras.

VIII. Se tomarán las medidas de vialidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual se avisará a la autoridad de tránsito, para que prevea e instale el operativo necesario.

Artículo 69. Cuando el vaciado es a mano, aún y que el surtido sea con concreto premezclado, se deberá revisar la cimbra, antes de empezar el colado y durante el transcurso del mismo, para detectar los problemas descritos en la fracción IV del artículo 68, y proceder en consecuencia.

Artículo 70. Si el colado hubiera de suspenderse sin terminar, por cualquier razón, la junta de colado deberá dejarse conforme a la solución que la norma técnica indique.

Artículo 71. Queda estrictamente prohibido el uso de andamios metálicos como soporte o estructura de encofrados o cimbras. Sólo se permitirán cimbras metálicas que estén diseñadas especialmente para ese fin. Sólo en este caso, por considerarse de alto riesgo, el municipio a través de sus inspectores, podrá suspender la obra de inmediato y temporalmente, para evitar el riesgo inminente, sin cumplir con el procedimiento normal que deberá seguir para la suspensión de obra por otras razones, conforme a derecho.

Cuando se instale cimbra para colado de elementos de concreto sobre losas ya coladas, deberán colocarse elementos de repartición de la carga (arrastres). Así mismo, se deberán apuntalar las losas ya coladas en el nivel inferior.

Artículo 72. Cualquier protección a los transeúntes que deba ser colocada en la vía pública, deberá ser reportada al municipio.

CAPÍTULO VII

Restricciones

Artículo 73. Las siguientes construcciones e instalaciones deben respetar distancias mínimas al límite de propiedad, las que se establecen a continuación:

I. Cloacas o albañales: 0.40 metros de separación.

II. Acueductos: 0.30 metros de separación, debiendo ser impermeables.

III. Hornos, fraguas o chimeneas: a 3.00 metros cuidando que la pared del colindante quede aislada contra el paso de la temperatura.

IV. Para instalaciones peligrosas, o manejo y depósito de materiales peligrosos, será la Secretaría de Salud conjuntamente con la de Ecología, las que dictarán las medidas necesarias para el caso concreto, en base a las Legislaciones vigentes sobre esas materias.

Artículo 74. Las ventanas localizadas en pared contigua a finca ajena, sólo podrá ser para iluminación de tal suerte que deberá ser fija, no abrir y no podrán estar a menos de 3.00 metros de altura del nivel del suelo de la vivienda, bajo propio riesgo del dueño de la finca que las instale y aun así, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieran la o las ventanas, podrá construir pared de colindancia aunque cubra los huecos de las ventanas existentes en el muro de la construcción vecina, lo cual no podrá ser evitado por ningún motivo.

Artículo 75. Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios, sólo se permitirán sobre la vía pública con las condiciones siguientes:

I. Que esté por encima de 2.50 metros de alto sobre la banqueta.

II. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella.

III. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente.

IV. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad.

CAPÍTULO VIII

Desagües pluviales

Artículo 76. El propietario de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos.

Artículo 77. En el caso de la vía pública deberá canalizarse por medio de tubos o materiales idóneos, para bajarlos a la acera ubicados dentro del paramento de la construcción y pasarlos por el grueso de la acera a salir al arroyo de la calle.

CAPÍTULO IX

Prevenciones para edificaciones de uso público de abasto-Contra incendios-De seguridad

Artículo 78. Todas las edificaciones de uso público deberán acatar el cupo de personas autorizado así como la calidad de sus ocupantes descrita en la fracción 2 del artículo 3 de la clasificación de las construcciones.

Artículo 79. Para las clasificaciones B y C se deberán cumplir las especificaciones que les toque según el artículo 90 de este reglamento (de los discapacitados).

Artículo 80. ABASTO. Todas las construcciones tendrán tanque elevado (tinaco) o cisterna o ambos, de capacidad necesaria para que cumplan con el suministro de agua a la edificación dependiendo del tipo y del número de usuarios. El tinaco deberá estar por encima del aparato sanitario más próximo cuando menos 2.00 m. La cisterna deberá disponer de sistema hidroneumático pero siempre a cuando menos 1.00 m de los límites laterales o posterior del predio a que dará servicio.

Artículo 81. PREVENCIONES MÍNIMAS CONTRA INCENDIO. Aunque los incendios podrán no evitarse, será siempre necesario disponer de los elementos para que lo retarden o extingan o permitan a los usuarios del inmueble ponerse a salvo de él; por tal motivo, se cumplirán las exigencias siguientes:

I. Salvo la casa unifamiliar aislada o dúplex, todas las demás construcciones deberán tener una segunda cisterna, la cual deberá tener cisterna e hidroneumático, pues el agua almacenada será precisamente para usarla en caso de incendio y disponer de la red hidráulica separada para tales efectos.

II. La capacidad de esta cisterna, deberá ser la de 5.00 litros/m^2 de construcción con un mínimo de 20 m^3, podrá ser una sola o varias si fuera más cómodo o conveniente y deberá tener una válvula siamesa de 64 mm de diámetro cople movible y tapón macho, accesible para el carro bomba del Departamento de Bomberos.

III. En edificios de 4 pisos o menos, tipo 2-A se tendrá el sistema de extinguidores 2 por piso. En edificios de 5 pisos en adelante (tipo 3 y 4-A y B) se colocarán aparte, gabinetes con salida contra incendio dotados con conexiones para mangueras de 30.00 metros de largo lo más próximo a los cubos de las escaleras.

IV. Los edificios de 5 pisos o más (tipo 4-A, B y C) dispondrán además de una escalera de emergencia con las siguientes características:

A) Deberá de tener fácil acceso de los pasillos de circulación interior del edificio.

B) Deberá de construirse en la orientación de donde provengan los vientos dominantes.

C) Deberá ser semicubierta tipo jaula o celosía.

D) Deberá tener un ancho mínimo de 1.20 metros y una relación de huella-peralte de 2P + H = 64 cm con huella mínima de 30 cm; al llegar a nivel de calle, deberá tener fácil salida a la misma. Si la orientación mencionada, da a la fachada posterior y dificulta la salida a la calle, se buscará la fachada alternativa más expuesta al viento dominante. Este mismo criterio se podrá seguir si la fachada preferente da al frente.

V. Los edificios de más de 10 pisos tipo 4-A, B, C deberán además tener alarma contra incendio, y sistema automático de aspersores. Así como:

1. Suficientes salidas accesibles con trayectoria no mayor de 40 metros y de tamaño adecuado para evacuación, de acuerdo al tipo de ocupación y población

del edificio, mínimo 2 en cada piso ubicadas lo más opuestas posible. Los elevadores no se consideran como vías de escape.

2. Las escaleras deberán descargar a sitios seguros, calle, refugios o azoteas. En el caso de las azoteas, éstas deberán contar con espacios para operaciones de rescate.

3. Las puertas de las vías de escape no deberán estar cerradas con llave ni obstruidas. Estas puertas deberán abrir en el sentido lógico de evacuación y deberán tener mecanismos de cierre automático y ser resistentes al fuego.

4. Señalización y alumbrado de emergencia para salidas.

5. Acceso lateral para carros de bomberos que permitan combate exterior y rescate.

6. Construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego, incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

7. Materiales combustibles de acabados interiores tratados con retardante al fuego.

8. Sistemas de ventilación y de aire acondicionado adecuado para el manejo de humos hacia el exterior.

9. Instalaciones eléctricas de acuerdo con normas técnicas.

10. Equipo de protección primaria (extinguidores).

11. Almacenamiento de agua exclusivo contra incendio y adecuado al riesgo.

12. Equipo de bombeo confiable y automático que brinde presión y flujo de agua acorde al riesgo.

13. Red de hidrantes con previsiones para combate interior y exterior de incendios y tomas para bomberos con roscas compatibles.

14. Detención de humos y señalización de incendios, alarma y voceo.

15. Rociadores automáticos en edificios de más de 25 metros de altura.

16. Programa permanente de capacitación en los edificios para control de siniestros y evacuación oportuna y ordenada.

17. Ejercicios de evacuación cuando menos una vez al año.

18. Programas de inspección y mantenimiento durante todo el año.

19. Equipos de protección personal para operaciones de rescate y contra incendio según el riesgo.

20. Planes de emergencia coordinados y aprobados por el Cuerpo de Bomberos.

21. Todas las demás disposiciones que emanen de la Ley de Protección contra Incendio y materiales peligrosos.

Artículo 82. DE SEGURIDAD:

I. Todos los edificios o locales que alberguen más de 100 personas al mismo tiempo, deberán tener salidas de emergencia. Éstas deberán estar colocadas de tal suerte que nadie pueda estar a más de 40 metros de distancia de ellas.

II. Todas las puertas de locales públicos deberán abrir hacia fuera.

III. Todos los edificios de 25.00 metros de altura o más deberán tener luces exteriores de aviso en sus esquinas superiores.

IV. En sótanos para estacionamiento se deberán tener depósitos con arena, suficientes y debidamente señalados.

V. En edificios de más de una planta que tengan ventanas hasta el piso deberán cuando menos de tener un barandal de protección a los 90 cm de altura

cuando menos y las puertas y ventanales contar con señales para advertir su presencia.

VI. Los tanques de gas L.P. estacionarios y calentadores de agua de gas deberán colocarse en patios exteriores bien ventilados.

Artículo 83. En las edificaciones de entretenimiento se deberán instalar butacas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Tendrán una anchura mínima de 50 cm.

II. El pasillo entre el frente de una butaca y el respaldo de adelante será, cuando menos, de 40 cm.

III. Las filas podrán tener un máximo de 24 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales y de doce butacas cuando lo hagan a uno solo.

IV. Las butacas deberán estar fijas en el piso, con excepción de las que se encuentren en palcos y plateas.

V. Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo al que se refiere la fracción II sea, cuando menos, de 75 cm.

Artículo 84. Las gradas en las edificaciones para deportes y teatros al aire libre deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I. El peralte máximo será de cuarenta y cinco centímetros y la profundidad mínima de setenta centímetros, excepto cuando se instalen butacas sobre las gradas, en cuyo caso se ajustará a los dispuestos en el artículo anterior.

II. Deberá existir una escalera con anchura mínima de noventa centímetros a cada nueve metros de desarrollo horizontal de gradería, como máximo, y

III. Todos los locales para recepción o atención al público, tales como salones de fiesta, casinos o restaurantes, deberán contemplar el tener cuando menos un retrete y un lavabo por cada 25 personas de cupo por cada sexo y en cada caso del sexo masculino, cuando menos 1 mingitorio por cada 50 personas.

Artículo 85. Los equipos de bombeo y las máquinas instaladas en edificaciones para habitación plurifamiliar, conjuntos habitacionales, oficinas de salud, educación y cultura, recreación y alojamiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles media a 0.50 m en el exterior del local, deberán estar aisladas en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos a dicho valor.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, deberán estar aislados acústicamente. El aislamiento deberá ser capaz de reducir la intensidad sonora, por lo menos a dicho valor, medido a siete metros en cualquier dirección, fuera de los linderos del predio del establecimiento.

Artículo 86. Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las normas de seguridad.

Artículo 87. Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras debidamente sujetadas, de por lo menos 1.20 metros de altura, en todo su perímetro a una distancia de por lo menos 1.50 metros de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

Artículo 88. Los locales destinados al depósito o venta de explosivos deberán cumplir con lo que establezcan las autoridades que correspondan según el

tipo de explosivo conforme a la Ley Federal según el tipo de armas de fuego y explosivos.

Artículo 89. Para edificaciones de alto riesgo como expendios de gas o gasolina, se ajustarán además a las normas especiales que les imponga la Secretaría de Protección Civil, las de Ecología, la de Salud y las de las empresas descentralizadas especiales para cada caso.

CAPÍTULO X

Requerimientos para uso de las edificaciones por discapacitados

Artículo 90. Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a "uso público" deberán cumplir con lo siguiente:

I. Los que cuenten con escaleras en su acceso desde la calle deberán contar con una rampa para dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas, con aparatos ortopédicos y/o con padecimientos crónicos.

Las superficies de las rampas deben ser antiderrapantes y en aquellos casos en que éstas cuenten con una longitud mayor de 10 metros deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 10 metros. Cuando la altura por salvar sobrepase 2 metros deberá solucionarse el acceso a discapacitados por medios mecánicos o por medio de elevador especial.

Cuando una rampa tenga más de 2 metros de longitud, ésta debe dotarse de un pasamanos continuo de 80 centímetros de altura, para auxilio de personas con prótesis, muletas o cualquier padecimiento crónico.

II. De ninguna manera pueden ser utilizadas con el fin descrito en el punto anterior, las rampas de servicio o carga y descarga.

III. Las escaleras exteriores de los edificios de uso público deben contar con una pendiente suave, así como un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos, para facilitar el acceso a personas invidentes o débiles visuales, con prótesis o padecimientos crónicos.

IV. Las puertas de acceso a los edificios, para ser utilizadas por inválidos en sillas de ruedas deben tener un claro totalmente libre mínimo de 90 centímetros.

V. Cuando menos uno de cada 5 teléfonos de servicio público que se instalen, deben contar con el disco y el auricular a no más de 120 centímetros de altura sobre el nivel del piso terminado para facilitar su uso, tanto a inválidos en sillas de ruedas, personas afectadas de enanismo, como a los niños. Asimismo la impresión de la numeración para marcar deberá ser en relieve a fin de facilitar su uso, tanto a inválidos en sillas de ruedas, personas afectadas de enanismo, como a los niños. Asimismo la impresión de la numeración para marcar deberá ser en relieve a fin de facilitar su uso a invidentes y débiles visuales.

VI. Todos aquellos edificios ya existentes de uso público que cuenten con escaleras en su interior se deberán construir rampas para dar servicio a personas en sillas de ruedas o con prótesis.

VII. Las superficies de las rampas deben ser antiderrapantes y con una pendiente en la que cada unidad de altura corresponda a 12 unidades de longitud. Deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 5 metros. Los edificios nuevos de más de cuatro niveles, y que se destinen para uso comercial, industrial, escolar, administrativo o recreativo, ya sea al servicio de la administración pública o privada, deberán contar cuando menos con un elevador para uso de personas con algún grado de invalidez.

VIII. Los elevadores en los edificios públicos deben tener como dimensiones mínimas: en las puertas un claro total libre, mínimo de 95 cm y 213 cm, al interior, 155 cm de profundidad por 170 cm de ancho, con la finalidad de permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad, así como poder introducir una camilla de emergencia. Deben contar con pasamanos, y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas, con el fin de evitar accidentes a inválidos que circulan con lentitud y/o dificultad.

Además los accesos al elevador en todos los niveles deben contar con una superficie plana de 150 x 150 centímetros.

IX. Las escaleras interiores de los edificios de más de un nivel deben estar bien iluminados de manera natural y/o artificial y contar con descansos a intervalos adecuados que proporcionen a las personas con limitaciones físicas un lugar seguro, en caso de mareo, falta de aire o agotamiento.

X. Los descansos de las escaleras interiores deben marcarse con un color vivo que contraste con el resto de los escalones y/o construirse de una textura rugosa, en beneficio de los débiles visuales.

XI. Las escaleras en todo caso deben contar con pasamanos en uno o ambos lados, de no más de 2 pulgadas de diámetro de ancho y en forma continua, para que las personas puedan sujetarse con seguridad.

XII. Los pasamanos de las escaleras deben contar con una prolongación de 45 centímetros más allá del primero y último escalón para brindar al inválido una mayor seguridad.

XIII. Los pasamanos deben contar con una protuberancia al final de la escalera para indicar a los invidentes y débiles visuales dónde termina o inicia la misma.

XIV. Las puertas interiores de acceso a los diferentes recintos de los edificios señalados en el punto 7 independientemente del número de niveles con que cuenten, deben tener cuando menos 90 centímetros de claro libre para facilitar el acceso a personas en sillas de ruedas o inválidos con muletas.

XV. Las puertas corredizas, las de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio inastillable, plástico, acrílico o policarbonato.

XVI. Los servicios sanitarios en los edificios con servicio al público deben contar al menos con 2 cubículos destinados a dar servicio a inválidos. Estarán ubicados preferentemente, lo más cerca posible al vestíbulo de entrada.

En los edificios de más de cuatro niveles, estos cubículos deberán existir en cada piso.

XVII. Las cabinas sanitarias para inválidos deben ser cuando menos de terminando y es de preferirse un mueble empotrado a la pared o de base remetida para facilitar el acercamiento de una silla de ruedas.

XVIII. En beneficio de los inválidos con lesiones musculoesqueléticas o de diámetro no mayor de media pulgada.

XIX. Los lavamanos para inválidos en los sanitarios públicos deben tener una altura máxima de 80 cm para permitir el acceso fácil desde una silla de ruedas y tener aislados los tubos interiores de agua caliente con el fin de evitar quemaduras en personas que carecen de sensibilidad en las piernas.

XX. En la sala de conferencias, auditorios, teatros o cines que se encuentren equipados con mobiliario móvil, debe reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica, fuera del área de circulación, pero que cubra los requisitos del punto 20.

Asimismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para minusválidos.

XXII. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para que facilite el uso a inválidos en sillas de ruedas o muletas.

XXIII. Las bibliotecas, en la medida de las posibilidades [...]

XXIV. Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas y áreas administrativas, considerándose para alumnos en sillas de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etcétera.

XXV. Los servicios sanitarios en los edificios escolares [...]

XXVI. La señalización para la identificación de espacios, en edificios escolares u otra dependencia, debe hacerse mediante números, leyendas o símbolos realizados, con colores contrastantes, para facilitar la identificación a invidentes o débiles visuales.

XXVII. Los diferentes tipos de señales indicados en el artículo anterior debe ser mayor de 180 centímetros.

XXVIII. En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

CAPÍTULO XI

Excavaciones y cimentaciones

Artículo 91. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director Técnico de Obra lo considera necesario o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se refieran a éstos las nivelaciones que se hagan.

Artículo 92. En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 93. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 94. En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo establecidos en las normas técnicas.

Artículo 95. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Municipio.

Artículo 96. El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene el Municipio y dicha Dependencia.

CAPÍTULO XII

Disposiciones para transporte vertical en las obras

Artículo 97. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director Técnico de Obra o Asesor correspondiente.

Artículo 98. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.

II. Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento.

III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos.

IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales.

V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

Artículo 99. Antes de instalar grúas torre en una obra se deberá despejar el sitio y restringir su acceso para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública.

Se deberá hacer una prueba completa aprobada por el Director Técnico de Obra de todas las funciones de las grúas-torre después de su instalación o extensión y antes de que entren en operación.

Semanalmente deberán revisarse por el Director Técnico de Obra y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

CAPÍTULO XIII

Instalaciones

Artículo 100. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indiquen el proyecto y garantizar la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este capítulo, y las disposiciones legales aplicables a cada caso.

Artículo 101. En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 102. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes Disposiciones.

I. El Director Técnico de Obras programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el Proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales.

II. En los casos que se requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Director Técnico de Obra y el Asesor del caso. Las ranuras en elementos de concreto no deberán sustraer los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo para el diseño y construcción de estructura de concreto.

III. Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán a plomo empotrados en los muros. En elementos estructurales lo sujetarán a éstos mediante abrazaderas, y

IV. Las tuberías de aguas residuales alojadas en terreno natural se colocarán en zanjas cuyo fondo se preparará con una capa de material con tamaño máximo de 2.5 cm.

Artículo 103. Los tramos de las tuberías de instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzca.

Artículo 104. Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

CAPÍTULO XIV

Fachadas

Artículo 105. Las placas de materiales pétreos en fachadas se fijarán mediante anclas u otros materiales adhesivos que proporcionen la sujeción necesaria, y se tomarán las medidas necesarias para permitir los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de humedad a través del revestimiento.

Artículo 106. Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Los aplanados cuyo espesor sea mayor de tres centímetros deberán contar con dispositivos de anclaje, que garanticen la estabilidad del recubrimiento, y en caso de ser estructuras metálicas, que garanticen el trabajo en su conjunto tales como las mallas metálicas o metal desplegado.

Artículo 107. Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de uno y medio metros cuadrados, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

Artículo 108. Las ventanas tragaluces, canceles, fachadas integrales y otros elementos de fachadas, deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento según lo que establecen las normas técnicas para estos elementos. El Municipio podrá exigir pruebas de resistencia.

TÍTULO SÉPTIMO

Uso, operación y conservación de predios y edificaciones

CAPÍTULO I

Uso

Artículo 109. El Municipio establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley de Protección al Ambiente, deberán cubrir las edificaciones cuando:

I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión.

II. Acumulen escombro o basuras.

III. Se trate de excavaciones que causen riesgo a construcciones vecinas.

IV. Impliquen la aplicación de cargas para las que no fue diseñada la estructura o la transmisión de vibraciones excesivas a las edificaciones, y

V. Produzca humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

CAPÍTULO II

Operación

Artículo 110. Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización de cambio de uso establecida en este Reglamento. El Municipio ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente.

I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras, y

II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

CAPÍTULO III

Conservación

Artículo 111. Los propietarios o usuarios de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio e higiene, evitar que se conviertan en peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumo excesivos de las instalaciones, y observar, además, las siguientes disposiciones.

I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.

II. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura.

III. Los predios excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.00 m construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes.

IV. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y

V. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

TÍTULO OCTAVO

Vías Públicas-Nomenclatura-Núm. Oficial

CAPÍTULO I

Vía pública

Artículo 112. Vía pública es todo espacio de utilización común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinada al libre tránsito, de

conformidad con las leyes y reglamentos de la materia. Es característica propia de la vía pública el servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los predios y edificios que la limiten, o para dar acceso a esos predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está limitado por las dos superficies formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial, o el lindero de dicha vía pública. Todas las vías públicas se formarán con un área para vehículos de motor y otra para tránsito peatonal, las cuales variarán con respecto a los lineamientos de autorización de los reglamentos de desarrollo urbano, pudiendo ser totalmente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares.

Deberán de cumplir los requisitos mínimos siguientes: Para eliminar las barreras arquitectónicas para las personas con problemas especiales o discapacitados.

I. Los tensores que en vía pública se instalen para sostén de los postes de los diversos servicios, deben contar con un protector metálico de color vivo, que permita al transeúnte normal y a los débiles visuales identificarlos con facilidad, evitando el tropiezo. En la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos.

II. Los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo, y cualquier otro elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, deberán pintarse de colores contrastantes con el medio a fin de facilitar la circulación de débiles visuales.

III. Las banquetas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, y facilitar a las personas en sillas de ruedas, poder en forma independiente y con seguridad, descender o ascender. Los pavimentos deben ser resistentes y antiderrapantes cuando se encuentren mojados. Las juntas deben encontrarse bien selladas y libres de arena y piedras sueltas. Las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponda a doce unidades de longitud.

IV. En las intersecciones o calles que se encuentran construidas a distinto nivel, la superficie de ambas debe igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito a personas en silla de ruedas, con aparatos ortopédicos o con alguna otra limitación física.

V. En las banquetas o intersecciones en que se construyan rampas para sillas de ruedas, los pavimentos, además de antiderrapantes, deben ser rugosos, de tal manera que sirvan de señalamiento para la circulación de invidentes o débiles visuales.

VI. En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre banquetas, cruceros, esquinas u otros espacios de circulación peatonal. En aquellas áreas ya urbanizadas donde se encuentren dichas coladeras, deben emplearse mallas metálicas de trama cerrada para aislarlas y/o señalamientos para que personas con sillas de ruedas, muletas, bastones, invidentes o débiles visuales eviten tropiezo alguno.

Artículo 113. PRESUNCIÓN DE VÍA PÚBLICA. Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las Dependencias del Municipio, o en otro archivo, museo, biblioteca o de-

pendencia oficial o que se esté usando de hecho, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio.

Artículo 114. VÍAS PÚBLICAS PROCEDENTES DE FRACCIONAMIENTOS. Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinadas a vías públicas, al uso común o algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio a reserva de su formalidad y registro.

Artículo 115. RÉGIMEN DE LAS VÍAS PÚBLICAS. Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes del dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones legales relativas, son inalienables, intransmisibles, inembargables, e imprescriptibles. Sólo podrá cambiarse su destino con las formalidades que exige la Ley.

Artículo 116. IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS EN VÍAS PÚBLICAS DE HECHO. El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías públicas de hecho o a aquellas que se presumen como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este Reglamento.

Artículo 117. AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA. Se requiere autorización expresa de la Dirección para realizar en la vía pública ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos. La Secretaría de Obras Públicas, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda y de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimos que sean necesarios. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o al pago de su importe cuando la Dirección las realice.

Artículo 118. PROHIBICIÓN DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.

II. Para instalaciones de cualquier tipo que no sean parte de un servicio al público.

III. Para conducir líquidos por su superficie.

IV. Para depósito de basura y otros desechos.

V. Para escalones o rampas para el acceso a predios particulares.

VI. Estructuras o soportes, o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del Reglamento correspondiente.

Artículo 119. PERMISOS O CONCESIONES PARA LA OCUPACIÓN, USO O APROVECHAMIENTO DE LA VÍA PÚBLICA. Los permisos o concesiones que el Municipio otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio al público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Artículo 120. OBRAS O INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA. Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta, cuando la autoridad municipal correspondiente lo requiera, así como a mantener las señales necesarias y evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos que la propia Dirección expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia del presente capítulo, aunque no se exprese.

Artículo 121. OBRAS DE EMERGENCIA EN LA VÍA PÚBLICA. En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras. Cuando la autoridad municipal correspondiente tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Artículo 122. RETIRO DE OBSTÁCULOS DE LA VÍA PÚBLICA. La autoridad municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley y este Reglamento. Las determinaciones que dicte la propia autoridad municipal correspondiente en uso de las facultades que le confiere este artículo, podrán ser reclamadas mediante los dispositivos marcados en los artículos 228 y 229.

Artículo 123. OBRAS O INSTALACIONES EJECUTADAS EN LA VÍA PÚBLICA SIN AUTORIZACIÓN. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas y se hace acreedor a la sanción correspondiente.

Artículo 124. INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial. La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente fijará, en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones y las disposiciones siguientes.

A) Solicitud, anexando un plano que contenga la obra a realizarse y su ubicación autorizado por la Dependencia ordenante correspondiente.

B) Cuando se trate de instalaciones domiciliarias se solicitará el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos.

C) Copia del recibo de Tesorería Municipal que constate el pago de los derechos del permiso correspondiente.

D) Fianza de la empresa constructora a favor de la Presidencia Municipal de Monterrey por el importe que la propia Secretaría le fije, misma que deberá ser expedida por compañía afianzadora con oficinas en la localidad. Podrá en su defecto hacer depósito de garantía en la propia Tesorería Municipal.

I. En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato sin el permiso previo, pero toman el compromiso de avisar de inmediato y efectuar una relación semanal de estos conceptos para el efecto del pago de derechos y de supervisión en el tapado de las zanjas.

II. En el caso de que se abra una zanja sin el permiso previo, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de la misma será la reparación correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante.

III. Se toma el compromiso de que tanto el permiso de obras públicas como de vialidad y tránsito se encuentren en el sitio de la obra.

IV. Para efecto de supervisión las compañías y dependencias ordenantes se comprometen a presentar a la autoridad municipal un aviso de terminación de obras; asimismo, aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

V. En el caso de que la autoridad municipal correspondiente al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, quien toma el compromiso de que a más tardar 24 horas después deberá hacer los trabajos de reparación.

En caso de incumplimiento en el contenido del presente punto, la autoridad municipal correspondiente quedará en libertad de reparar los defectos con cargo a la compañía o dependencia ordenante.

VI. Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generadores de zanjas en la vía pública elaborarán y proporcionarán a la autoridad municipal correspondiente programas de rehabilitación previos.

Artículo 125. INSTALACIONES AÉREAS. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de cuarenta centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 126. ALTURA DE RETENIDAS E IMPLEMENTOS. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la ace-

ra. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 127. IDENTIFICACIÓN DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA. Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus propietarios con una señal que apruebe la Dirección. Deberán pintarse en colores contrastantes y rodearlos de un área de 0.50 m con pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

Artículo 128. CONSERVACIÓN DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA. Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 129. RETIRO O CAMBIO DE UBICACIÓN DE POSTES O DE INSTALACIONES. El Municipio podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario. No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

CAPÍTULO II

Nomenclatura-Número oficial

Artículo 130. NOMENCLATURA OFICIAL. La autoridad municipal decidirá y autorizará la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines y plazas así como la numeración de los predios, según lo acuerde el H. Ayuntamiento con la autoridad respectiva.

Artículo 131. NÚMERO OFICIAL. La autoridad respectiva señalará para cada lote que tenga frente a la vía pública un solo número oficial ya sea a solicitud del fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial por lote.

Artículo 132. COLOCACIÓN DE NÚMERO OFICIAL. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

Artículo 133. CAMBIO DE NÚMERO OFICIAL. El municipio podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual notificará al propietario quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Catastro de la Tesorería del Estado a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente. Los contribuyentes podrán solicitar cambio de número oficial si justifican legalmente dicha solicitud.

TÍTULO NOVENO
Proyecto arquitectónico

CAPÍTULO I
Generalidades

Artículo 134. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural de las edificaciones en el Municipio de Monterrey, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este título para cada tipo de edificación, así como las normas técnicas.

Artículo 135. Los locales de las edificaciones, según su tipo, deberán tener las dimensiones y características que se establecen en el plano autorizado correspondiente, que será el permiso.

Artículo 136. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable y drenaje capaces de cubrir las demandas y deberán tener servicios sanitarios acordes con su función y género de edificio, acordes con las normas técnicas.

Artículo 137. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas y las condiciones de diseño que establezcan las normas técnicas.

CAPÍTULO II
Estacionamientos

Artículo 138. Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente.

Artículo 139. Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros setenta centímetros cada uno.

Artículo 140. Los estacionamientos de sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados y con señalamiento adecuado.

Artículo 141. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control, deberá contar con servicio sanitario, controlado o anexo a la caseta de control.

Artículo 142. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Artículo 143. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las de peatones.

Artículo 144. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separados entre sí y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse, en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos.

CAPÍTULO III

Instalaciones hidráulicas

Artículo 145. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que resistan una presión de columna de agua igual o mayor de la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red.

Artículo 146. Antes de tapar o recubrir cualquier instalación hidráulica, deberá someterse a una prueba de hermeticidad dejando la tubería a presión y con control de manómetro 24 horas por lo menos.

Artículo 147. El tramo de tubería en el que se instale el medidor, deberá formar parte de una "gaza" o una "U" para que en ese tramo en "U" soporte el golpe de ariete.

Artículo 148. Las tuberías antes descritas al inicio de las redes deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula "check" después del medidor.

Artículo 149. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

CAPÍTULO IV

Instalaciones sanitarias

Artículo 150. En las edificaciones que marca este Reglamento en su tipo III, IV y V el Municipio exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reúso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo; la descarga domiciliaria deberá contar siempre con una conexión sifón; asimismo todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberán contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

Artículo 151. Los albañales deberán tener registros colocados a distancia no mayores de diez metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores.

Artículo 152. En las zonas donde no existe red de alcantarillado público, el Ayuntamiento autorizará el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno a las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

Artículo 153. Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones. La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a po-

zos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a conectores públicos.

Artículo 154. Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

Artículo 155. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

Artículo 156. En las edificaciones ubicadas en las calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la conexión del albañal con dicha red.

CAPÍTULO V

Instalaciones de gas

Artículo 157. Todas las tuberías que conduzcan gas deberán ser selladas herméticamente y probadas a una presión dos veces superior a la de su trabajo normal. Deberá hacerse la prueba de hermeticidad antes de colocar el medidor y abrir su válvula de servicio. Deberá cumplir con todas las normas y disposiciones de la SECOFI.

CAPÍTULO VI

Instalaciones eléctricas

Artículo 158. Los proyectos para edificaciones del tipo III, IV y V deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

I. Diagrama unifilar.

II. Cuadro de distribución de cargas por circuito.

III. Planos de planta y elevación, en su caso.

IV. Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas.

V. Lista de materiales y equipo por utilizar y

VI. Memoria técnica descriptiva.

Artículo 159. Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en los códigos vigentes y las marcadas por las normas técnicas.

Artículo 160. Las edificaciones de uso público deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático en áreas vitales o de salida y comunicación así como en letreros indicadores de las salidas de emergencia.

TÍTULO DÉCIMO

CAPÍTULO I

Seguridad estructural

Artículo 161. Este título contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación.

En el libro de bitácora deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural; en su caso deberá elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Las disposiciones de este título se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este título.

Artículo 162. Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la edificación o a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Técnico de Obra y por el Asesor en Seguridad Estructural en su caso. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Artículo 163. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura, o que tengan un peso considerable, muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretiles y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Director Técnico de Obra y por el Asesor en Seguridad Estructural en obras en que éste sea requerido.

Artículo 164. Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

El Proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural.

Artículo 165. Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, ésta deberá ser aprobada por el

Director Técnico de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural en su caso, quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

CAPÍTULO II

Criterios de diseño estructural

Artículo 166. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y

II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este capítulo.

Artículo 167. Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

Las normas técnicas complementarias establecerán los estados de falla más importantes para cada material y tipo de estructura.

Artículo 168. Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas.

En las edificaciones comunes, la revisión del estado límite de desplazamiento se cumplirán si se verifica que no exceden los valores indicados en las normas técnicas.

Artículo 169. En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración y del viento.

Cuando sean significativos deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos, y las solicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este capítulo.

Artículo 170. La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente.

CAPÍTULO III

Resistencia

Artículo 171. Se entenderá por resistencia la magnitud de una acción o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualesquiera de sus componentes.

En general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna, o combinación de fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las acciones críticas de la estructura. Se entenderá por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

Artículo 172. Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes ante estados límite de falla de cimentaciones se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificados en las normas técnicas.

Artículo 173. La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayes diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deberán considerarse.

Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de la producción o de prototipos.

CAPÍTULO IV

Cargas muertas

Artículo 174. Se considerará como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

CAPÍTULO V

Cargas vivas

Artículo 175. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en el artículo 176, frac. V.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros

pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevén tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 176. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración las siguientes disposiciones:

I. La carga viva máxima Wm se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

II. La carga instantánea Wa se deberá usar para diseño por vibración y por viento y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

III. La carga media w se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas.

IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerará nula sobre el área, a menos que pueda justificarse otro valor.

V. Las cargas uniformes de la tabla de la página 611 se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.

Observaciones a la tabla de cargas vivas unitaria

1. Para elementos con área tributaria menor de 36 m^2, Wm podrá reducirse, tomándola igual a ...100+420A(-1/2) (A es el área tributaria en m^2) cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de Wm, una carga de 500 kg aplicada sobre un área de 50 x 50 cm, en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante se considerará en lugar de Wm cuando sea más desfavorable una carga concentrada de 250 kg para el diseño de los elementos de soporte y de 100 kg para el diseño de la cubierta, en ambos casos ubicadas en la posición más desfavorable.

Se considerarán sistemas de piso ligeros aquellos formados por tres o más miembros aproximadamente paralelos y separados entre sí no más de 80 cm y unidos con una cubierta de madera contrachapada, de duelas de madera bien clavadas u otro material que proporcione una rigidez equivalente.

2. Para elementos con área tributaria mayor de 36 m^2, Wm podrá reducirse, tomándola igual a 180+420A (1/2) (A es el área tributaria, en m^2) cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de Wm, una carga de 1 000 kg aplicada sobre un área de 50 x 50 cm en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante definidos como en la nota (1) se considerará en lugar de Wm cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 500 kg para el diseño de los elementos de soporte y de 150 kg para el diseño de la cubierta, ubicadas en la posición más desfavorable.

3. En áreas de comunicación de casas habitación y edificios de departamentos se considerará la misma carga viva que en el caso A) de la tabla siguiente.

Tablas de cargas vivas unitarias mínimas en kg/m²

Destino de piso o cubierta	W	Wa	Wm	Observaciones
A) Habitación (casa habitación, departamentos, viviendas: dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	70	90	170	(1)
B) Oficinas, despachos y laboratorios	100	180	250	(2)
C) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público)	5	40	150	(3) y (4)
D) Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales	40	40	150	(5)
E) Otros lugares de reunión (templos, cines, teatros, gimnasios salones de baile, restaurantes, aulas, salas de juegos y similares)	Según especificaciones de diseño	15	40	(5)
F) Comercios, fábricas y bodegas	Según especificaciones de diseño	20	0.8 Wm	(6)
G) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5%		15	70	(4)
H) Cubiertas y azoteas con pendientes mayor de 5%		100	40	(7)
I) Volados en vía pública: marquesinas, balcones y similares			70	(4)(7)(8)
J) Garajes y estacionamientos (para automóviles exclusivamente)			200	
K) Puentes peatonales				
L) Puentes vehiculares				

4. Para el diseño de los pretiles y barandales en escaleras, rampas, pasillos y balcones, se deberá fijar una carga por metro lineal no menor de 100 kg/m actuando al nivel de pasamanos y en la dirección más desfavorable.

5. En estos casos deberá prestarse particular atención a la revisión de los estados límite de servicio relativos a vibraciones.

6. Atendiendo al destino del piso se determinará con los criterios del artículo 187, la carga unitaria, Wm que no será inferior a 350 kg/m² y deberá especifi-

carse en los planos estructurales y en placas colocadas en lugares fácilmente visibles de la edificación.

7. Las cargas vivas especificadas para cubiertas y azoteas no incluyen las cargas producidas por tinacos y anuncios ni las que se deben a equipos u objetos pesados que puedan apoyarse en o colgarse del techo. Estas cargas deben preverse por separado y especificarse en los planos estructurales.

Adicionalmente los elementos de las cubiertas y azoteas deberán revisarse con una carga concentrada de 100 kg en la posición más crítica.

8. Además en el fondo de los valles de techos inclinados se considerará una carga, debida al granizo de 30 kg por cada metro de proyección horizontal del techo que desagüe hacia el valle. Esta carga se considerará como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se le aplicarán los factores de carga correspondientes.

9. Más una concentración de 1 500 kg en el lugar más desfavorable del miembro estructural de que se trate.

10. Puentes peatonales. Las del caso.

11. Puentes vehiculares. Las del caso.

Artículo 177. Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 kg/m^2. Se considerará además una concentración de 1 500 kg en el lugar más desfavorable.

Artículo 178. El propietario será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

CAPÍTULO VI

Diseño por sismo

Artículo 179. En esta zona de pocas posibilidades sísmicas o en áreas aledañas a los yacimientos pétreos, de ser necesario se analizará el caso por medio del método simplificado según las normas técnicas.

CAPÍTULO VII

Diseño por viento

Artículo 180. En este capítulo se establecen las bases generales para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento.

Artículo 181. Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del

viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Deberá verificarse la estabilidad general de las edificaciones ante volteo.

Se considerará, asimismo, el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Artículo 182. En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco, y en los que tengan un periodo natural de vibración menor de dos segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificadas en el artículo siguiente.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en edificación que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en anuncios, chimeneas y torres, en edificios en forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

Artículo 183. En las áreas urbanas del Municipio de Monterrey se tomará como base una velocidad de viento de 100 kph para el diseño de las edificaciones.

Las presiones que se producen para esta velocidad se modificarán tomando en cuenta la importancia de la edificación, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

CAPÍTULO VIII

Diseño de cimentaciones

Artículo 184. En este capítulo se disponen los requisitos mínimos para el diseño y edificación de cimentaciones, requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño.

Artículo 185. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada.

Las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural competente o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 186. La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

Artículo 187. Deberán investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y edificación de la cimentación en proyecto.

Asimismo se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de transporte colectivo, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

Artículo 188. En el diseño de toda cimentación se considerarán los siguientes estados límite además de los correspondientes a los miembros de la estructura.

I. DE FALLA.

A) Flotación.

B) Desplazamiento plástico local o en general del suelo bajo la cimentación.

C) Falla estructural de pilotes, pilas u otros elementos de la cimentación.

II. DE SERVICIO

A) Movimiento vertical medio, asentamiento o emersión con respecto al nivel del terreno circundante.

B) Inclinación media, y

C) Deformación diferencial.

En cada uno de estos movimientos se considerarán el componente inmediato bajo carga estática, el accidental, y el diferido, por consolidación, y la combinación de los tres. El valor esperado de cada uno de tales movimientos deberá ajustarse, para no causar daños intolerables a la propia cimentación, a la superestructura, y sus instalaciones, a los elementos no estructurales y acabados a las edificaciones vecinas ni a los servicios públicos.

Artículo 189. En el diseño de las cimentaciones se considerarán el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la subpresión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha subpresión se tomará con un factor de carga unitario.

Artículo 190. La seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinará con pruebas de carga. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo

se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones vecinas. Cuando el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Artículo 191. Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinarán la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corte y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

Artículo 192. En el diseño de las excavaciones se considerarán los siguientes estados límite.

I. De falla: Colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de las mismas, fallas de los cimientos de las edificaciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por subpresión en estratos subyacentes, y

II. De servicio: Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Los valores esperados de tales movimientos deberán ser suficientemente reducidos para no causar daños a las edificaciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos. Además, la recuperación por recarga no deberán ocasionar movimientos totales o diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio.

Para realizar la excavación en donde haya nivel freático se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Artículo 193. Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes: Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además se revisarán los estados límites de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

Artículo 194. Como parte del estudio de mecánica de suelos se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la edificación. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo.

Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de edificación especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio.

Artículo 195. La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de edificación especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y cómo éstas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

CAPÍTULO IX

Construcciones dañadas

Artículo 196. Todo propietario o usuario de un inmueble tiene obligación de denunciar ante el Municipio los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, con los que pueden ser debidos a efectos del viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Artículo 197. Los propietarios o usuarios de edificaciones que presenten daños, recabarán un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en Seguridad Estructural, y del buen estado de las instalaciones, por parte de los asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse. De lo contrario, el propietario o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, según lo siguiente:

Artículo 198. El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, con base en los dictámenes a que se refiere el artículo anterior, deberán cumplir con lo siguiente:

I. Deberá proyectarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento.

II. Deberá basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones.

III. Contendrá las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existentes y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones.

IV. Se basará en el diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado.

V. Deberá incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura y

VI. Será sometido al proceso de revisión que establezca el Municipio para la obtención del permiso respectivo.

CAPÍTULO X

Obras provisionales

Artículo 199. Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga en términos del capítulo correspondiente.

Artículo 200. Las modificaciones de edificaciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con las normas de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

De la inspección, notificación, términos y medidas de seguridad

CAPÍTULO I

De la inspección y notificación

Artículo 201. El Municipio en el ámbito de su competencia llevará a cabo la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento.

Artículo 202. El Municipio ejercerá en los términos de su Ley Orgánica, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables la atribución de la vigilancia e inspección mediante la designación de la Dependencia Oficial encargada para estos efectos.

Artículo 203. El personal designado para la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, deberá ser nombrado en forma expresa por la autoridad correspondiente, dotándolos de gafete o credencial que los acredite para ello.

Artículo 204. Los inspectores designados que lleven a cabo la vigilancia levantarán un reporte de lo encontrado en las obras e instalaciones visitadas con el objeto de detectar el incumplimiento a este Reglamento para los efectos de multa o sanción.

Artículo 205. Mediante el reporte levantado, para efecto de la multa se otorgará al propietario el plazo de cinco días hábiles para corregir la anomalía detectada y hacer paga llana del importe de la misma. Si la anomalía no es corregida en ese plazo, se dictará mandamiento escrito para la realización de la inspección de ley y levantamiento del acta circunstanciada correspondiente.

Artículo 206. La inspección deberá llevarse a cabo en presencia del propietario ocupante, o encargado de los trabajos, así como de dos testigos designados por ellos o por el propio inspector en caso de rebeldía de aquéllos. Si se negaran a firmar el acta de inspección se asentará en dicha acta tal negativa.

Artículo 207. Para los efectos descritos en el artículo anterior, el propietario, ocupante o encargado de la obra, tiene la obligación de permitir el acceso al predio de los inspectores, con el objeto de que puedan llevar a cabo su labor. Si les fuera impedido el acceso se deberá hacer notar en el acta levantada, para los efectos legales a que haya lugar.

Artículo 208. El acta o reporte que se levante deberá hacer constar:

I. Nombre y domicilio del propietario.

II. Ubicación del predio u obra inspeccionada.

III. Si tiene o no los permisos correspondientes otorgados por la autoridad competente.

IV. Si lo tiene, asentar los datos de registro y también si coincide lo hecho con lo autorizado.

V. En todos los casos el avance en que se encuentren los trabajos.

VI. Si existe riesgo en la ejecución de los trabajos, hacer constar las medidas de seguridad que el caso amerita.

VII. Fecha y hora de la inspección.

VIII. Nombre y firma de las personas que intervinieron y su cargo.

Artículo 209. El acta levantada en la inspección se considera notificación personal si es atendida o levantada en presencia del propietario. Si éste no estuviera presente, una copia del acta se dejará en la obra y deberá notificar al propietario en su domicilio.

CAPÍTULO II

De los términos

Artículo 210. El inspector entregará al interesado copia del acta levantada en la inspección, emplazándolo para que dentro de los siguientes 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha del acta de inspección para que comparezca ante la autoridad ordenadora a dar las explicaciones o en su caso ofrecer las pruebas que considere pertinentes, que se deriven del acta de inspección o que demuestre haber corregido la causa de la anomalía detectada.

Artículo 211. El interesado o su representante deberá acreditar su personalidad al comparecer ante la autoridad correspondiente.

Artículo 212. Las consideraciones o pruebas ofrecidas por el interesado deberán ser desahogadas por la autoridad o en un periodo de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de ser recibidas dichas pruebas, dictando resolución dentro del mismo término. Si la autoridad no lo hiciera, quedará sin efectos el acta de inspección materia del caso.

CAPÍTULO III

De las medidas de seguridad

Artículo 213. Para los efectos de este reglamento se consideran medidas de seguridad la determinación y ejecución de disposiciones que con apoyo en sus preceptos, dicte la autoridad municipal encaminadas a evitar la pérdida de vidas, lesiones o daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras, trabajos o acciones que ejecuten personas físicas o morales, sean públicas o privadas.

Artículo 214. Las medidas de seguridad son de aplicación inmediata, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 215. Son medidas de seguridad:

I. La interrupción inmediata de los trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgo, indicando al propietario cuáles son los trabajos o acciones necesarios para evitar el riesgo, conminándolo a que los haga de manera segura e inmediata.

II. Las acciones o trabajos necesarios para evitar riesgos podrán ser: apuntalamiento, refuerzos, contraventeos, muros de retención, protección de colindancias, demolición de partes inestables, etc., y todas aquellas que conduzcan a evitar un riesgo, ya sea por caída de materiales, desprendimiento de terreno, entre otros.

III. La evacuación de personas del área sujeta a riesgo, sin perjudicar los derechos adquiridos, permitiendo su regreso o reocupación una vez controlado o cancelado el riesgo.

IV. Retiro de instalaciones riesgosas y de materiales peligrosos.

V. Prohibición de uso de edificaciones o instalaciones que presentan riesgo evidente por su grado de inestabilidad, hasta su corrección y control.

Artículo 216. Las medidas de seguridad que se dicten deberán ser comunicadas al encargado de la obra o al propietario por escrito y en la misma acta de inspección levantada para tal efecto, para su inmediata ejecución.

Artículo 217. Si el propietario no acatara dichas medidas de seguridad se levantará un acta donde se haga constar ello, el riesgo detectado, las condiciones de la obra o instalación, emitiendo dictamen técnico al respecto para fijar la responsabilidad del propietario conforme a derecho y seguir el procedimiento para que la autoridad judicial competente resuelva que la autoridad administrativa lleve a cabo las medidas de seguridad dispuestas y no acatadas, a costa del propietario.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

De las sanciones

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 218. Los propietarios serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones de este reglamento y les serán impuestas a ellos.

Artículo 219. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las disposiciones legales aplicables, la autoridad municipal estará facultada para aplicar las sanciones correspondientes y solicitar el auxilio de la fuerza pública, en los siguientes casos:

I. Cuando se invada la vía pública con una construcción.

II. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas impuestas a los predios con el alineamiento.

Artículo 220. CLAUSURA TEMPORAL. Independientemente de la aplicación de las multas, la autoridad municipal podrá clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

I. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este reglamento o del permiso y no sea casa habitación.

II. Cuando se obstaculice reiteradamente, o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la autoridad municipal.

III. Cuando la obra se ejecute sin permiso a excepción de la casa habitación unifamiliar a la que se le impondrá la multa por su regularización.

IV. Cuando el permiso de construcción sea revocado o haya vencido su vigencia.

V. El estado de clausura temporal o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este reglamento.

Artículo 221. CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad municipal podrá clausurar las obras terminadas dejando a salvo los derechos de terceros cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando la obra se ha ejecutado sin permiso y no se haya regularizado, a excepción de la casa habitación unifamiliar.

II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia, 10% más o menos del área aprobada, a excepción de la casa habitación unifamiliar.

El Estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este reglamento.

Artículo 222. En los términos de este título se aplicarán multas a los propietarios o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere este reglamento. La imposición y cumpli-

miento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Artículo 223. Para efectos de una administración fiscal, ágil y adecuada, con simplificación de formas que facilite trámites de fijación, cobro y ejecución, las infracciones y multas a que se refiere este reglamento se determinarán en la Disposición General sobre Aplicación de Multas.

Artículo 224. Los actos u omisiones que contravengan lo dispuesto en este reglamento constituyen las infracciones que, entre otras, se enumeran a continuación:

I. Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros.

II. Realizar o haber realizado, sin contar con permiso de construcción, obras o instalaciones en predios de propiedad pública o privada, con excepción de las señaladas en el artículo 36.

III. Obtener la expedición de permiso utilizando documentos falsos.

IV. No mostrar al inspector los planos autorizados y el permiso para la obra o instalación.

V. Obstaculizar las visitas de inspección.

VI. No tomar las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes.

VII. No acatar los requisitos y disposiciones relativos al proyecto arquitectónico autorizado.

VIII. No cumplir con los requisitos de prevención y seguridad del reglamento.

IX. Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble en que se estén haciendo, o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.

X. Usar, sin previa autorización, explosivos en demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción.

XI. No cumplir, en la edificación o en las instalaciones, las previsiones contra incendios.

XII. No dar aviso de terminación de obra.

XIII. No cumplir dentro de las tolerancias con el proyecto autorizado.

XIV. No respetar en el predio o en la ejecución de una obra las afectaciones.

XV. No realizar las obras de conservación de edificios y predios.

XVI. No respetar las medidas de seguridad dictadas por la Autoridad Municipal.

XVII. No bardear el predio en el cual se interrumpa o abandone por más de dos meses la construcción.

XVIII. No cumplir con las obligaciones que fija el reglamento.

Artículo 225. SANCIONES POR VIOLACIONES NO PREVISTAS EN ESTE TÍTULO. A las violaciones a este reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se les aplicará multa equivalente a lo más parecido que prevé la Disposición General sobre Aplicación de Multas. En los casos de reincidencia se duplicará la última multa impuesta, sin que su monto exceda del triple del máximo fijado como multa a la infracción.

Tratándose de jornaleros, obreros o trabajadores se respetará lo dispuesto en el artículo 21 de la Constitución Política General de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 226. Para los efectos de este reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra, con la excepción siguiente.

La falta de permiso es por una sola vez, si no se subsanara esta situación el procedimiento seguirá, fincándose el crédito fiscal correspondiente en beneficio del Municipio el cual será cobrado por éste por la vía económico-coactiva.

Artículo 227. REVOCACIÓN. La Autoridad Municipal podrá revocar toda autorización o permiso, cuando:

I. Se hayan dictado con base en los informes o documentos falsos o erróneos, o emitidas con dolo o error, una vez comprobado lo anterior.

II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este reglamento.

III. Se hayan emitido por Autoridad incompetente. La revocación será pronunciada por la Autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso por el superior jerárquico de dicha Autoridad.

IV. Acatando disposición judicial en ese sentido.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

De los recursos

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 228. El propietario a quien se niegue el permiso solicitado podrá interponer el recurso de revisión ante el Secretario de Obras Públicas. Dicho recurso deberá interponerse dentro del plazo de 15 días hábiles. Interpuesto el recurso, la autoridad deberá fijar hora y día para la celebración de la audiencia dentro de un plazo no mayor de 15 días hábiles siguientes al de la conclusión del plazo para interponer el recurso. En la audiencia podrá ofrecerse toda clase de pruebas a excepción de la confesional por posiciones, las que atenten a la moral pública y las que sean contrarias a derecho. Celebrada la audiencia deberá dictarse la resolución en un plazo no mayor de 15 días. Si se concluye el plazo sin que se dicte la resolución se considerará como afirmativa ficta.

Artículo 229. Si después de la audiencia le fuera negado el permiso de nueva cuenta, tendrá el recurso de inconformidad ante la instancia correspondiente.

TRANSITORIOS

Primero. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial* del Gobierno del Estado.

Segundo. Se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 8 de agosto de 1983, y se derogan las Disposiciones Reglamentarias y Administrativas Municipales que se opongan a las de este Reglamento.

Tercero. Los actos de tracto sucesivo, que se estén realizando, deberán ajustarse a las Disposiciones de este Reglamento.

Cuarto. Se señala un plazo de tres meses para que los propietarios de edificaciones e instalaciones en las que con arreglo a este Reglamento deban cumplirse requisitos para proteger la seguridad y salubridad de las personas que los utilicen, realicen las obras y actos previstos en él. Este plazo podrá ser ampliado, si se solicita por escrito tomando en cuenta la magnitud de las inversiones que deban hacerse y la gravedad y naturaleza de los riesgos que deban cubrirse.

Dado en el Salón de Sesiones del R. Ayuntamiento, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los veintiocho días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco.

CUESTIONARIO

1. Conceptualice y analice el contrato de obras a precio alzado.
2. ¿Cuáles son las características del contrato de obras a precio alzado?
3. Mencione y explique las diversas variantes que puede presentar el contrato de obras.
4. Analice la naturaleza jurídica del contrato de obras a precio alzado.
5. Enumere y explique los elementos esenciales del contrato de obras a precio alzado.
6. Enumere y explique los elementos de validez del contrato de obras a precio alzado.
7. Señale y analice las obligaciones del empresario o constructor.
8. Señale y analice las obligaciones del dueño de la obra.
9. Comente el derecho de retención a favor del constructor de obra mueble.
10. Mencione y analice las causas de terminación del contrato de obras a precio alzado.
11. Mencione y comente sobre las peculiaridades del contrato de obras a precio alzado.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

DeRuggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. Por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.
Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.
García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.
Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.
Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 1993.
Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, 1a. parte, Cultura, La Habana.
Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, Derecho Civil II, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor el 1 de septiembre del mismo año.
Nueva Ley Federal del Trabajo (Reglamentaria del artículo 123 de la Constitución Federal).

XIII. Contrato de transporte

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Proporcionar un concepto del contrato de transporte y diferenciar entre sus diversos tipos.
- Señalar las características del contrato de transporte, así como sus elementos esenciales y de validez.
- Explicar las obligaciones del porteador y del cargador y señalar los casos de rescisión del contrato.

INTRODUCCIÓN

A continuación del estudio del contrato de obras a precio alzado, corresponde analizar otro contrato de prestación de servicios: el de transporte.

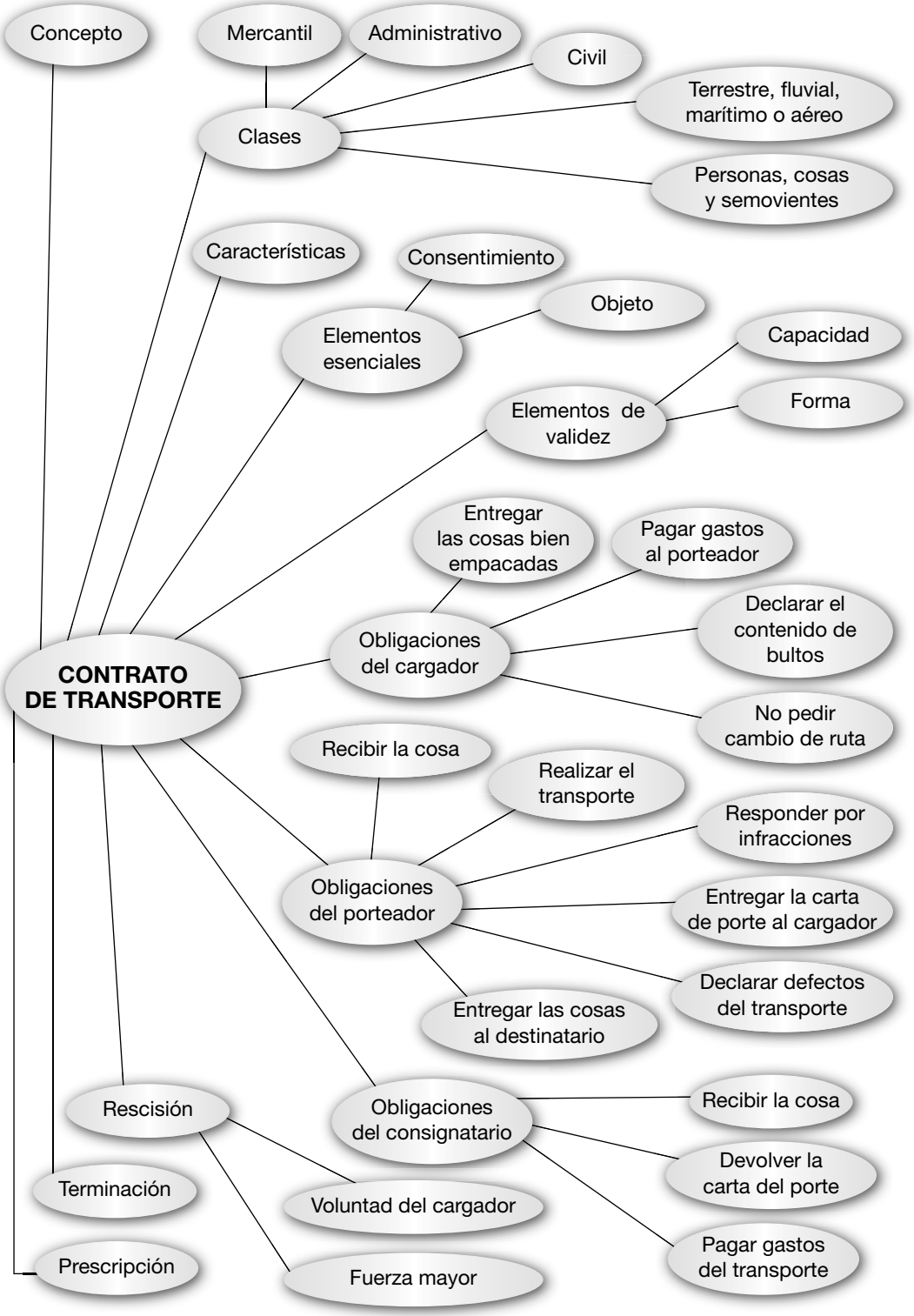
En la actualidad el contrato de transporte civil tiene poca aplicación debido a que, por lo general, queda regulado por el Código de Comercio o por la Ley de Vías Generales de Comunicación; no obstante, se ha incluido en el presente estudio en razón de que las disposiciones del Código Civil referentes al mencionado contrato se aplican supletoriamente tanto al que se considera mercantil, como al administrativo.

Se define como un contrato en virtud del cual una persona, llamada *porteador*, se obliga a trasladar por tierra, agua o aire, a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos, mediante el pago de una remuneración que debe proporcionar otra persona, el *cargador* o *viajero*.

Clemente de Diego, citado por Rafael de Pina, proporciona el siguiente concepto:

> Un contrato consensual, bilateral y oneroso, por el que una persona, llamada porteador, se obliga a conducir personas o cosas de un punto a otro, mediante precio, que debe satisfacer otra persona, denominada cargador o viajero.
>
> La generalidad de los tratadistas reconoce que el transporte, por su naturaleza y fines, cae dentro del área del derecho mercantil, en el cual encuentra una regulación cada día más amplia.
>
> El contrato de transporte es clasificado corrientemente como bilateral, oneroso y consensual. Entendemos, sin embargo, que dada la exigencia de la carta

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XIII



de porte que establece el Código Civil, la consensualidad no puede ser afirmada, porque el contrato de que tratamos no se perfecciona hasta que dicho documento ha sido entregado. (Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, 6a. ed., Porrúa, México, 1986, vol. IV, pp. 183-184 y 187.)

CONCEPTO

Contrato de transporte es aquel en virtud del cual una persona, llamada *porteador*, se obliga a trasladar por tierra, agua o aire, a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos, mediante el pago de una remuneración que le debe proporcionar otra persona, la cual recibe el nombre de *cargador* o *viajero*.

El artículo 2646 del Código Civil da la definición siguiente: "El contrato, por el cual alguno se obliga a transportar bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, por tierra, por agua o por aire, a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos, si no constituye un contrato mercantil, se regirá por las reglas siguientes."

En el contrato de transporte intervienen tres partes: el *cargador*, que entrega las mercancías para su traslado, o la persona que desea ser transportada; el *porteador*, que es la persona que realiza el transporte, y el *consignatario*, que es a quien deben entregarse los objetos transportados.

CLASES

Transporte mercantil

Es *mercantil* cuando el porteador es un comerciante que hace del transporte su ocupación habitual u ordinaria y cuando las cosas transportadas son mercancías. El artículo 75, fracción VIII del Código de Comercio establece que la ley reputa como *actos de comercio* los realizados por "Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua[...]" En el numeral 576 y siguientes del Código de Comercio, se regula el contrato de transporte.

Transporte administrativo

El *transporte administrativo* es el que se efectúa en virtud de una concesión otorgada por el gobierno federal, mediante el cumplimiento de ciertos requisitos establecidos por la ley.

Transporte civil

El *transporte civil* se obtiene por exclusión; cuando no sea mercantil ni administrativo, se regirá por el Código Civil.

Otros

En razón del medio que se utiliza para llevarlo a cabo puede ser terrestre, fluvial, marítimo o aéreo.

Objeto transportado

En razón del objeto transportado puede ser: de personas, de cosas y de semovientes.

CARACTERÍSTICAS

El contrato en estudio puede clasificarse de la manera siguiente:

Principal

Puesto que existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Adquiere este carácter debido a que las partes se obligan recíprocamente.

Oneroso

En virtud de que se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes.

De tracto sucesivo

Debido a que sus efectos se producen a través del tiempo y varía según la distancia a donde se va a transportar. Al lugar de salida se le designa con el nombre de *expedición*, y al lugar al que se envía se le da el nombre de *destino*; ésta es una característica fundamental del contrato de transporte.

Formal

Según el artículo 2656 del Código Civil, el porteador deberá extender al cargador una *carta de porte*, de la que éste podrá pedir copia que contenga los requisitos expresados en dicho artículo.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto en este contrato está representado por la prestación del servicio de transporte. Cabe aclarar que el servicio se puede dar para transportar personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos; asimismo, también es objeto del contrato el precio que el cargador debe pagar al porteador. Los artículos que en alguna forma hacen alusión al objeto del contrato son: 2646, 2647, 2648, 2649, 2651, 2655, 2656 fracciones IV y V, 2658 y 2661 del Código Civil.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad

La capacidad que se exige a ambas partes contratantes es la general; es decir, ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales.

Forma

El contrato de transporte es un contrato formal, debido a que el porteador debe extender una carta de porte con copia para el cargador, la cual deberá expresar:

a) el nombre, apellido y domicilio del cargador;
b) el nombre, apellido y domicilio del porteador;
c) el nombre, apellido y domicilio de la persona a quien o a cuya orden van dirigidos los efectos, o la indicación de si han de entregarse al portador de la misma carta;
d) la designación de los efectos con expresión de su calidad genérica, de su peso y de las marcas o signos exteriores de los bultos en que se contengan;
e) el precio del transporte;
f) la fecha en que se hace la expedición;
g) el lugar de la entrega al porteador;
h) el lugar y el plazo en que habrá de hacerse la entrega al consignatario, e

i) la indemnización que haya de abonar el porteador en caso de retardo, si sobre este punto mediare algún pacto.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del cargador

Entregar las cosas para su transporte

Es lógico que se le imponga al cargador la obligación de entregar las cosas para que puedan ser transportadas; a esta obligación se refieren los artículos 2651 y 2656, fracción VII del Código Civil.

Entregar las cosas convenientemente empacadas o envasadas

El artículo 2658 del Código Civil dice:

> Si la cosa transportada fuere de naturaleza peligrosa, de mala calidad, o no estuviere convenientemente empacada o envasada, y el daño proviniere de alguna de esas circunstancias, la responsabilidad será del dueño del transporte, si tuvo conocimiento de ellas; *en caso contrario*, *la responsabilidad será del que contrató con el porteador*, tanto por el daño que se cause en la cosa, como por el que reciba el medio de transporte u otras personas u objetos.

De lo anterior se desprende que el porteador sólo es responsable cuando está en antecedentes y, si no es así, la responsabilidad es del cargador.

Pagar el precio del transporte y abonar los gastos legítimos al porteador

Con anterioridad se señaló que el cargador estaba obligado a pagar un precio o remuneración al porteador, y que el contrato de transporte era oneroso en virtud de que había provechos y gravámenes recíprocos y, precisamente, la principal obligación del cargador o viajero es la de pagar el precio. Ahora bien, acerca de esta obligación se pueden hacer las preguntas siguientes: ¿Qué precio se debe pagar? ¿Cuándo se debe hacer el pago? ¿En qué lugar? ¿Quién debe hacer el pago?

La fracción V del artículo 2656 dice que en la carta de porte se debe indicar el precio del transporte, por lo que podemos concluir que se debe pagar el precio convenido; a falta de convenio expreso se observará la costumbre del lugar, tanto sobre el importe del precio como sobre el de los gastos, según lo indica el numeral 2661 del Código Civil.

Éste es un caso más en que la costumbre tiene el carácter de norma jurídica, debido a que el legislador se lo reconoce de modo expreso, ya que, en materia civil, sólo se aplica la costumbre cuando el legislador remite a ella. Es lo que en la doctrina se conoce con el nombre de *costumbre fuera de ley*.

¿Cuándo debe hacer el pago? Consideramos que el pago deberá hacerse en el tiempo que se hubiere convenido; a falta de convenio, el mismo artículo citado dice que se observará la costumbre del lugar, por lo que es un caso más en que ésta tiene aplicación.

¿En qué lugar debe hacerse el pago? El pago se hará en el lugar que se hubiere convenido y, a falta de convenio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2082 del Código Civil, que establece que se haga en el domicilio del deudor. En el caso particular que nos ocupa sería el del cargador, aunque lo más común es que el pago se realice en el domicilio del porteador.

¿Quién debe hacer el pago? El pago lo debe hacer el cargador, aunque no se descarta la posibilidad de que pueda ser hecho también por el consignatario, llamado también destinatario.

Derecho de preferencia. El artículo 2662 establece un derecho de preferencia en favor del porteador, al preceptuar: "El crédito por fletes que se adeudaren al porteador, será pagado preferentemente con el precio de los objetos transportados, si se encuentran en poder del acreedor."

Declarar el contenido de los bultos, así como especificar si son cosas de naturaleza peligrosa

Declarar el contenido es otra obligación que se le impone al cargador, según se desprende de la fracción IV del artículo 2656, relativo a una de las menciones que debe contener la carta de porte, el cual textualmente dice: "La designación de los efectos, con expresión de su calidad genérica, de su peso y de las marcas o signos exteriores de los bultos en que se contengan."

Al final del precepto 2658 se establece la responsabilidad para el cargador por el daño que se cause en la cosa, como por el que sufran el medio de transporte, otras personas u objetos, si la cosa transportada fuere de naturaleza peligrosa, de mala calidad, o no estuviere convenientemente empacada o envasada, siempre y cuando el dueño del transporte no haya tenido conocimiento de ello.

No exigir aceleración o retardo en el viaje ni cambio en la ruta

La última obligación para el cargador la encontramos en el artículo 2655 del Código Civil, que preceptúa: "Las personas transportadas no tienen derecho para exigir aceleración o retardo en el viaje, ni alteración alguna en la ruta, ni en las detenciones o paradas, cuando esos actos estén marcados por el reglamento respectivo o por el contrato." La claridad de estas líneas no admite ningún comentario especial.

Obligaciones del porteador

Realizar el transporte en las condiciones estipuladas

Se considera que es la principal obligación del porteador, porque constituye el objeto del contrato. Al referirnos a él, se aludió al artículo 2646 del Código Civil, el mismo que da el concepto de dicho contrato, en el cual se impone expresamente esta obligación.

En la misma disposición se aclara que la transportación se realizará bajo la inmediata dirección del porteador o de sus dependientes, así como el hecho de que se puede llevar a cabo por tierra, por agua o por aire, según se convenga.

Federico Puig Peña comenta esta obligación y señala: "En cuanto al transporte, es el principal cometido del porteador. En él hay que atenerse al contrato; pero son fundamentales tres deberes: uno, relativo al *plazo*; otro, al *itinerario* a seguir, y otro a la *observancia de las formalidades* prescritas por las leyes y reglamentos de la administración."[1] Los tres deberes señalados se encuentran establecidos en nuestra legislación civil:

En relación al plazo, lo regulan las fracciones VI y VII del artículo 2656; en cuanto al itinerario, el numeral 2650 y, por último, en lo relativo a la sujeción de reglamentos fiscales o de policía, el precepto 2653, todos ellos del Código Civil.

Recibir la cosa

A esta obligación se refiere el artículo 2648 del Código Civil. La obligación de recibir se condiciona a que las mercancías estén bien empacadas o envasadas, porque si al recibirlas el porteador tiene conocimiento de que no estuvieron convenientemente empacadas o envasadas, él será el responsable, de conformidad con el artículo 2658 del Código Civil, transcrito anteriormente.

No es responsable el porteador de las cosas que no se le entreguen a él, sino a sus cocheros, marineros, remeros o dependientes que no estén autorizados para recibirlas, como lo previene el artículo 2651 del Código Civil.

En el caso anterior, la responsabilidad es exclusiva de la persona a quien se entregó la cosa (art. 2652 del CCDF).

Conservar la cosa

Una vez que el porteador ha recibido la cosa cuyo transporte va a realizar, está obligado a conservarla con la diligencia debida; en caso contrario, es responsable de pérdida y averías de las cosas, a no ser que pruebe que éstas se deben a un caso fortuito, fuerza mayor o vicio de las mismas cosas. Lo anterior, de

[1] Federico Puig Peña, *Tratado de derecho civil español*, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952, t. IV, vol. III, p. 320.

conformidad con el artículo 2648 del Código Civil. Los porteadores no responden cuando las cosas no se entregan a ellos, sino a otras personas que no están autorizadas para recibirlas, porque entonces la responsabilidad es exclusiva de las personas a quienes se les entregó la cosa, según los artículos 2651 y 2652 del Código Civil.

Responder de las infracciones a las leyes o reglamentos fiscales o de policía

Los artículos 2653 y 2654 se refieren a esta obligación: "La responsabilidad de todas las infracciones que durante el transporte se cometan, de leyes o reglamentos fiscales o de policía, será del conductor y no de los pasajeros ni de los dueños de las cosas conducidas, a no ser que la falta haya sido cometida por estas personas." Por su parte, el segundo precepto establece: "El porteador no será responsable de las faltas de que trata el artículo que precede, en cuanto a las penas, sino cuando tuviere culpa; pero lo será siempre de la indemnización de los daños y perjuicios, conforme a las prescripciones relativas."

Expedir y entregar la carta de porte al cargador

Dicha obligación se encuentra en el artículo 2656, transcrito con anterioridad al hablar de la carta de porte, por lo que remitimos al lector a ese apartado.

Declarar los defectos de la cabalgadura o del medio de transporte

La falta de esta declaración trae como consecuencia para el alquilador, el pago de daños y perjuicios que se causen (art. 2659 del CCDF). Si la cabalgadura muere o se enferma o si, en general, se inutiliza el medio de transporte, la pérdida será por cuenta del alquilador, si no prueba que el daño sobrevino por culpa del otro contratante.

Es lógico que así sea, en virtud de la regla de que las cosas perecen para su dueño, *res perit domino.*

Asimismo, si el otro contratante tiene la culpa, es obvio que sea el responsable (art. 2660 del CCDF).

Entregar las cosas al consignatario o destinatario

La última obligación que tiene el porteador, una vez concluido el viaje, es la de entregar las cosas transportadas al consignatario, o bien, al portador de la misma carta.

La entrega se hará al consignatario en el lugar y plazo que se fijó en la carta de porte (fracs. III y VIII del art. 2656 del CCDF).

Obligaciones del consignatario

Recibir la cosa

Esta obligación se desprende de la fracción III del artículo 2656 del Código Civil.

Devolver la carta de porte

No está expresamente impuesta en el Código Civil.

Pagar el precio y los gastos de transporte

Esta obligación la tiene el consignatario cuando no la haya cumplido el cargador.

RESPONSABILIDADES DEL PORTEADOR

Debido a que ya hemos hecho alusión a algunas de ellas, sólo vamos a señalarlas en forma muy general, y a mencionar el artículo correspondiente.

1. Responsabilidad del daño causado a las personas por defectos de los conductores y medios de transporte que emplee, si el empresario no prueba que el mal aconteció por un caso fortuito o fuerza mayor que no le puede ser imputado (art. 2647 del CCDF).

2. Responsabilidad por la pérdida y averías de las cosas que reciban; a no ser que se pruebe que la expresada pérdida o avería ha provenido de caso fortuito, de fuerza mayor o de vicio de las mismas cosas (art. 2648 del CCDF).

3. Responsabilidad de las omisiones o equivocación que haya en la remisión de efectos, ya sea que no se envíen en el viaje estipulado, o que se envíen a parte distinta de la convenida (art. 2649 del CCDF).

4. Responsabilidad de los daños causados por retardo en el viaje, ya sea al comenzarlo o durante su curso, ya sea por mutación de ruta, a menos que se pruebe que un caso fortuito o de fuerza mayor obligó a ello (art. 2650 del CCDF).

5. Responsabilidad de todas las infracciones que durante el transcurso se cometan, a la ley o reglamentos fiscales o de policía (arts. 2653 y 2654 del CCDF).

6. Responsabilidad por los daños que se ocasionen por cosas de naturaleza peligrosa, de mala calidad o que no estuvieren convenientemente empacadas o

envasadas. Si dichos daños provienen de alguna de estas circunstancias se requiere que haya tenido conocimiento de ellas (art. 2658 del CCDF).

7. Responsabilidad de los daños y perjuicios que resulten por no declarar los defectos de la cabalgadura o del medio por el que se realiza el transporte (art. 2659 del CCDF).

8. Responsabilidad de la muerte o enfermedad de la cabalgadura, o inutilización del medio por el que se verifique el transporte, si no se prueba que el daño sobrevino por culpa del otro contratante (art. 2660 del CCDF).

PRESCRIPCIÓN

Las acciones que nacen del transporte, sean en pro o en contra de los porteadores, no duran más de seis meses después de concluido el viaje (art. 2657 del CCDF).

RESCISIÓN

Por voluntad del cargador

El contrato de transporte es rescindible a voluntad del cargador, antes o después de comenzar el viaje; en el primer caso deberá pagar la mitad al porteador y, en el segundo, la totalidad del porte. Está obligado, asimismo, a recibir los efectos en el punto y día en que la rescisión se verifique. Si no cumpliere con esta obligación, o no pagare el porte al contado, el contrato no quedará rescindido (art. 2663 del CCDF).

Por causa de fuerza mayor

El contrato de transporte se rescindirá, de hecho, antes de emprenderse el viaje, o durante su curso, si sobreviniere algún suceso de fuerza mayor que impida verificarlo o continuarlo.

En este caso, cada uno de los interesados perderá los gastos que hubiere hecho si el viaje no se ha verificado; pero si está en curso, el porteador tendrá derecho a que se le pague, del porte, la parte proporcional al camino recorrido, así como la obligación de presentar los efectos, para su depósito, a la autoridad judicial del punto en que ya no le sea posible continuar.

De esta manera, recabará la constancia necesaria para comprobar que los efectos dejados en depósito se hallan en el estado que se consigne en la carta de porte, dando, de ese hecho, oportuno conocimiento al cargador, a cuya disposición deben quedar (arts. 2664 y 2665 del CCDF).

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE TRANSPORTE

Rescisión

La rescisión puede ser por voluntad del cargador, en los términos del artículo 2663 del Código Civil; *por causa de fuerza mayor* (arts. 2664 y 2665 del Código Civil), o *por pérdida de la cosa* (art. 2648 del Código Civil). Asimismo, puede ser por las demás causas generales de terminación.

MODELO O TIPO DE CARTA DE PORTE

1. Monterrey, N.L., a _____
2. de _____
3. de 20 _____
4. *Cargador o remitente*
5. Nombre _____
6. Nombre
7. Apellido paterno
8. Apellido materno
9. Domicilio _____
10. Calle
11. Núm.
12. Colonia
13. Ciudad
14. *Porteador*
15. Nombre _____
16. Nombre
17. Apellido paterno
18. Apellido materno
19. Domicilio _____
20. Calle
21. Núm.
22. Colonia
23. Ciudad
24. *Consignatario*
25. Nombre
26. Nombre
27. Apellido paterno
28. Apellido materno
29. *Si es a nombre del remitente*, *exprésese con claridad.*
30. Domicilio _____
31. Calle

32. Núm.
33. Colonia
34. Ciudad
35. *Destino final*
36. Estado
37. Descripción de artículos _____
38. (Designación de los efectos)
39. Calidad _____
40. Peso _____
41. Bultos en que se contengan _____
42. Valor _____
43. *Precio de transporte*
44. Cargo de fletes _____
45. Almacenaje _____
46. Total _____
47. Adelanto _____
48. Resta
49. por cobrar _____
50. Día de entrega de los artículos transportados _____

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice el concepto de contrato de transporte.
2. Mencione las clases de transporte que menciona el contrato en estudio y diga en qué consiste cada una.
3. Enumere y explique las características del contrato de transporte.
4. Analice los elementos esenciales y de validez del contrato referido.
5. Explique las obligaciones del cargador.
6. Indique y explique las obligaciones del porteador.
7. ¿Cuáles son las obligaciones del consignatario?
8. Mencione y analice las responsabilidades del porteador.
9. Diga en qué plazo prescriben las acciones en favor o en contra del porteador.
10. Señale las causas de rescisión del contrato de transporte.
11. Explique lo referente a las causas de terminación del contrato de transporte.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.
Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. 4o., 6a. ed., Porrúa, México, 1986.
De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.
García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.
Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. III, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía. Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.
———, *Plan de estudio, Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, México, 1993.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año.
Código de Comercio.

XIV. Contrato de hospedaje

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir el contrato de hospedaje y debe contestar todas las interrogantes que se le formulen sobre el mismo.
- Señalar los elementos de validez y esenciales del contrato de hospedaje, así como identificar las obligaciones tanto del hostelero como del huésped.
- Describir las causas de terminación del contrato en análisis.

INTRODUCCIÓN

Confirmado el conocimiento sobre el contrato de transporte, estudiemos otro contrato de prestación de servicios: el correspondiente al hospedaje.

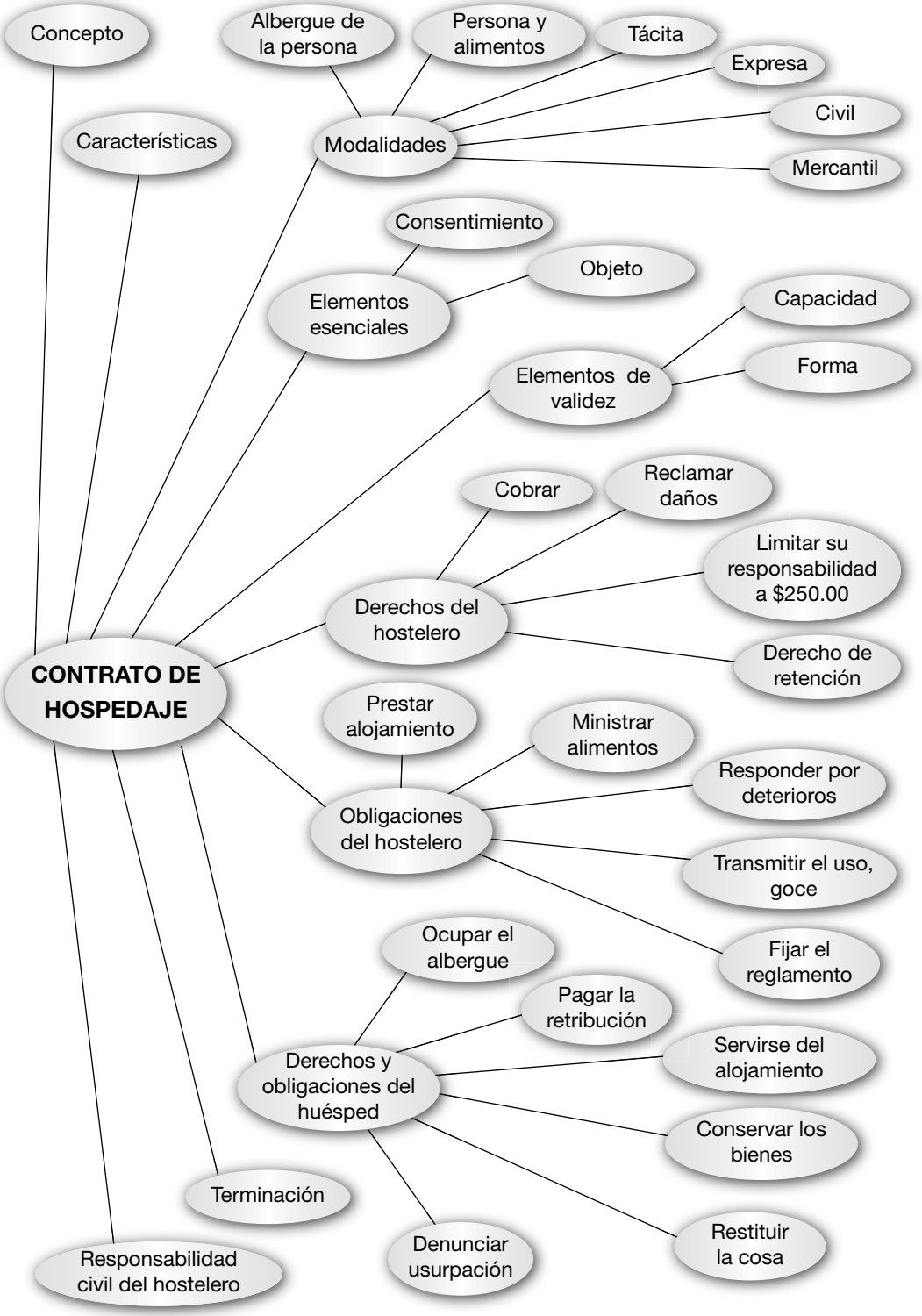
Al igual que el contrato de transporte, que se puede analizar desde diversos puntos de vista de acuerdo con la legislación que lo regule, el contrato de hospedaje puede clasificarse como mercantil o civil. Siguiendo la opinión de Sánchez Medal, éstos se presentan según se preste el alojamiento, de manera habitual o profesional por una empresa, o bien que una persona o entidad proporcione tal servicio de manera accidental u ocasional. En el primer caso se considerará mercantil; en el segundo, civil. El mismo autor lo clasifica también como público y privado.

Podemos definir el *hospedaje* como un contrato en función del cual una persona (hotelero, hostelero, hospedero, hospedante, albergador, posadero o fondista) se obliga para con otra (huésped, viajero u hospedado) a darle alojamiento y, en caso convenido, alimentos u otros servicios afines al hospedaje, mediante una retribución o precio, que se obliga a pagar el solicitante del servicio.

La utilidad de este contrato se presenta en aquellos lugares en que, por determinadas circunstancias, las personas se ven obligadas a vivir fuera de su familia (estudios, trabajo, vacaciones, etc.) y tienen necesidad de celebrar el contrato de hospedaje.

Dejemos asentado que además del hospedaje, que se refiere propiamente al alojamiento, este contrato puede comprender una serie de servicios de lo más

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XIV



variado, como alimentos, aseo de cuarto, lavado de ropa, uso de bienes muebles, etcétera.

En Nuevo León existe un reglamento sobre el funcionamiento de hoteles, el cual fue publicado en el *Periódico Oficial* el día 23 de abril de 1941, y entró en vigor quince días después de la fecha de publicación. Al respecto consideramos que es inconstitucional, en razón de que no es materia de competencia local, porque el servicio de hospedaje en hoteles es prestado por establecimientos de carácter mercantil (comerciante individual o social), los cuales se rigen por disposiciones ajenas al Código Civil. En la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal se faculta a la Secretaría de Turismo para que autorice los precios y tarifas sobre servicios turísticos, así como otras facultades relacionadas directamente con dichos servicios, mismas que se precisan en la Ley Federal de Turismo, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1992, en vigor a los 30 días de su publicación en el mencionado Órgano Informativo, así como los decretos que reforman y adicionan diversas disposiciones de la referida Ley, publicados en el *Diario Oficial de la Federación* los días 19 de mayo de 1999 y 6 de junio de 2000. Asimismo, el Reglamento de la Ley Federal de Turismo, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 2 de marzo de 1994 y la fe de erratas al citado Reglamento, publicada el 2 de mayo del mismo año y el Decreto que reforma el multicitado Reglamento, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de noviembre de 1999, en vigor al día siguiente de su publicación en el expresado *Diario de la Federación*.

También son aplicables al Contrato de Hospedaje, en lo conducente, las disposiciones contenidas en la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 28 de febrero de 2002, así como el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de dicha Ley, publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 1 de junio de 2005, en vigor al día siguiente de su publicación en el referido Órgano Informativo.

En el presente trabajo sólo interesa el hospedaje que se presta de manera ocasional, aislada, y que es el que tiene carácter civil. Antes de continuar, permítasenos transcribir una cita de Ramón Sánchez Medal:

> La doctrina dominante considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, tanto porque en él se encuentran elementos de diversos contratos, como porque en esos mismos elementos se advierte una modificación o transformación de su contenido tradicional u ordinario; así, no hay un simple arrendamiento de habitación, pues no se obliga al huésped a hacer las reparaciones locativas (2444) y, además, se proporciona el uso de muebles y de ropa, y se presta el servicio de aseo; tampoco hay un depósito ordinario, puesto que las responsabilidades del hospedero son diferentes y nacen de la mera introducción del equipaje, sin necesidad de hacer entrega de él al hotelero o a sus dependientes (2535), salvo que se trate de dinero u objetos de alto valor, que deben entregarse al hotelero o a sus empleados autorizados para que exista dicha responsabilidad (2536); ni, finalmente, se trata de un contrato de prestación de servicios común y corriente, pues una parte del precio se paga al hotelero y otra, aunque menor, suele pagarse también en forma de propinas a los empleados; y, además, cuando el hospedaje es público, intervienen las autoridades administrativas para regular tales servicios.

El Código Civil de 1870, al igual que el Código Civil portugués de 1867, reglamentó en forma especial o autónoma, aunque muy sumaria (arts. 2659 a 2662) el contrato de hospedaje, pero remitió al Código Penal para regular la responsabilidad del hotelero. Con una ligera innovación (art. 2542), en la que previó el hospedaje expreso y tácito, el Código Civil de 1928 reglamentó también este contrato de manera especial o autónoma, pero introdujo estas innovaciones: *a*) dedica varios preceptos (2535 a 2537) al depósito en los hoteles y casas de huéspedes; *b*) establece un derecho de retención y un derecho de prenda a favor del hotelero, sobre los objetos de los viajeros para satisfacer los créditos del hospedaje (2669 y 2993-VI del Código Civil y 17 del REH), y *c*) suprime la remisión al Código Penal, porque el mismo Código Civil reguló la responsabilidad del hotelero como depositario.[1]

CONCEPTO

Contrato de hospedaje es aquel mediante el cual una persona (hotelero, hostelero, hospedero, hospedante, albergador o posadero) se obliga para con otra persona (huésped, viajero u hospedado) a darle alojamiento y, en caso convenido, alimentos u otros servicios, mediante una retribución o precio.

El artículo 2666 del Código Civil lo define en los siguiente términos: "El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje."

El maestro Rafael de Pina lo define:

> Podemos definir este contrato como aquel en virtud del cual una persona (hotelero, fondista, posadero) contrae frente a otra (huésped) la obligación de dar alojamiento, y, en caso de estipularse también, alimentos y otros servicios, mediante un precio, bien a ella solamente, bien, además, a otra u otras, por las que responda.

De estas definiciones podemos advertir dos cosas: el contrato de hospedaje puede consistir sólo en un albergue, o comprender además los alimentos y otros servicios, caso en que nos encontramos frente al hospedaje completo, según indica el maestro De Pina.

CARACTERÍSTICAS DE ESTE CONTRATO

Principal

Porque no depende de ningún otro, es decir, existe y subsiste por sí mismo.

[1] Ramón Sánchez Medal, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 1991, pp. 358-359.

Bilateral

Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del hostelero, la principal es conceder alojamiento, alimento u otros servicios si así se convino y, por parte del huésped, pagar el precio respectivo.

Oneroso

En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes.

Conmutativo

En cuanto que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato.

Consensual en oposición a real

Es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Consensual en oposición a formal

Para su validez no es necesario que el consentimiento se manifieste por algún medio determinado, sino que se deja libertad a las partes para que manifiesten su voluntad por el medio que ellas quieran, teniendo aplicación lo dispuesto en el artículo 1832 del Código Civil, que dice: "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 las expresamente designadas por la ley." Si se observa el capítulo en el cual se reglamenta el contrato de hospedaje (arts. 2666 al 2669), vemos que no existe ningún artículo que imponga formalidad; por ello, concluimos que se trata de un contrato consensual en oposición a formal.

De tracto sucesivo

En virtud de que sus efectos se prolongan a través del tiempo. Carecería de interés para los contratantes que fuese instantáneo.

MODALIDADES DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE

En el contrato de hospedaje podemos encontrar las modalidades siguientes:

a) El hospedaje puede reducirse al albergue de la persona exclusivamente.

b) Además del albergue o alojamiento, puede comprender los alimentos u otros servicios.

c) Se puede presentar en forma tácita, cuando el hostelero tiene casa pública destinada a ese objeto.

d) Puede presentarse en forma expresa, cuando se rige por las condiciones libremente convenidas por las partes.

e) Por la legislación que lo regula, puede ser civil o mercantil; el primero lo obtenemos por exclusión, cuando no tenga el carácter de mercantil. Tendrá este último carácter cuando lo preste una empresa; pero queremos aclarar que el Código de Comercio vigente no contiene ningún artículo relativo a este tipo de contrato. Dichas reglas se encuentran en la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el día 28 de febrero de 2002,[2] y en vigor al día siguiente de su publicación en dicho órgano informativo, la cual abrogó la anterior ley publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal del 27 de enero de 2000.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento puede manifestarse en forma tácita o expresa. Tácita si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto. En este caso se regirá por el reglamento que expedirá la autoridad competente, y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible, según se desprende de lo preceptuado en los artículos 2667 y 2668 del Código Civil. El consentimiento también puede ser expreso, y se rige por las condiciones estipuladas (art. 2668 del CCDF); fuera de esto, el consentimiento sigue las demás reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El licenciado Agustín García López, en sus *Apuntes de contratos*, señala que el objeto del contrato de hospedaje es completo porque comprende:

- El uso de los muebles de ajuar de la localidad.
- El uso y disfrute de la localidad de alojamiento.
- El disfrute de los servicios del hostelero y de la servidumbre que éste paga.
- El consumo de algunos bienes consumibles al primer uso, que se dan inherentes al uso del alojamiento, como son combustibles de calefacción y alumbrado, fluido eléctrico, gas, agua, etcétera.

[2] Véase apéndice 2 del presente capítulo.

- En el hospedaje con alimentos, el consumo de éstos más el uso de accesorios indispensables a la alimentación.

Sólo agregaríamos a lo anterior, el precio que el huésped debe pagar al hostelero, el cual suele ser fijado de común acuerdo por las partes y a falta de convenio, el que señale el reglamento.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795 del CCDF, interpretado en sentido contrario); sólo nos ocuparemos de la capacidad y la forma.

Capacidad

Por lo que a este elemento se refiere, en ambos contratantes se requiere la capacidad general para contratar: ser mayores de edad y estar en pleno uso de facultades mentales. Por lo que respecta al hostelero, debe tener, además de la general, el poder específico de disposición, cuando realiza actos de enajenación, caso que sucede cuando se obliga a ministrar alimentos al huésped.

La incapacidad de cualquiera de las partes origina la nulidad relativa, según lo establece el artículo 2228 del Código Civil.

Forma

El Código Civil no señala ninguna formalidad para la validez de este contrato, por lo que se aplica lo dispuesto en el artículo 1832; es decir, se trata de un contrato consensual en oposición a formal.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Derechos y obligaciones del hostelero

Derechos

Cobrar el precio o retribución. El hostelero tiene derecho a cobrar el precio o retribución convenida en el hospedaje expreso, o el fijado en el reglamento si el hospedaje es tácito (art. 2666 del CCDF).

Recibir o reclamar aviso de las novedades dañosas. También tiene derecho a que se le ponga en conocimiento de las novedades dañosas observadas en las cosas a través de las cuales cumple con sus obligaciones.

Limitar su responsabilidad. El hostelero limitará su responsabilidad a la suma de doscientos cincuenta pesos por los deterioros, destrucción o pérdida de

los efectos introducidos al establecimiento, con su consentimiento o el de sus empleados autorizados, de conformidad con el artículo 2535 del Código Civil.

Derecho de retención. Los dueños de establecimientos de hospedaje podrán retener, en prenda, el equipaje de los huéspedes, a efecto de que respondan preferentemente por el importe del hospedaje.

Este derecho de retención se encuentra establecido expresamente en el artículo 2669 del Código Civil.

Obligaciones

Prestar alojamiento o albergue. La principal obligación del hostelero es prestar al huésped el alojamiento o albergue a que se hubiere comprometido, de conformidad con el artículo 2666 del Código Civil, que ya fue transcrito al referirnos al concepto de este contrato.

Ministrar alimentos. El hospedaje puede comprender, además del albergue, la obligación de ministrar alimentos si así se hubiere convenido, según se desprende del mismo artículo que acabamos de citar.

Responder de los deterioros o pérdidas que sufra el huésped. El hostelero está obligado a responder de los deterioros o pérdidas que sufra el huésped en los objetos que haya introducido al establecimiento; esta obligación se encuentra regulada en el contrato de depósito (art. 2535 del CCDF).

Transmitir el uso o goce. Es una consecuencia de la celebración del contrato de hospedaje, que el hostelero está obligado a conceder el uso o goce, o sólo el primero, de los bienes objeto de dicho contrato.

Fijar un ejemplar del reglamento. A esta obligación hace alusión el artículo 2668 del Código Civil, el cual dice: "El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas, y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente, y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible."

Derechos y obligaciones del huésped

Derechos

Ocupar y gozar del albergue. El huésped tiene derecho a ocupar y gozar del albergue, de acuerdo con lo que se hubiera convenido y, a falta de convenio, de conformidad con el reglamento.

Obligaciones

Pagar la retribución o precio. El huésped deberá pagar al hostelero la retribución convenida o la prevista en el reglamento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2666 y 2668 del Código Civil.

De acuerdo con Agustín García López respecto a lo no convenido o no previsto en el reglamento, se resolverá en cada caso el problema planteado por las

disposiciones generales sobre pago o cumplimiento, contenidas en los artículos 2062 y siguientes del Código Civil.

El plazo para que prescriba esta obligación es de dos años, conforme a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1161 del Código Civil.

Servirse del alojamiento y de los muebles, *conforme a lo estipulado.* El huésped tiene la obligación de servirse del local y de los muebles conforme a lo convenido, y a falta de convenio, conforme al reglamento o a su naturaleza y destino.

Conservar los bienes. Otra obligación que se impone al huésped es la de conservar los bienes recibidos, siendo responsable del deterioro que ellos sufran por su culpa o la de sus familiares y demás personas que lo visiten. Éste no será responsable, obviamente, por los desperfectos derivados del uso natural de ellos o por efecto del tiempo.

Poner en conocimiento del hostelero toda usurpación o novedad dañosa. El huésped también está obligado a denunciar, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente preparado sobre las cosas objeto del contrato de hospedaje, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo anterior no priva al huésped del derecho de defender, como poseedor, las cosas puestas a su servicio.

Las dos últimas obligaciones corresponden al arrendatario en un contrato de arrendamiento; solamente las aplicamos, por analogía, al contrato cuyo estudio nos ocupa.

Consideramos que también deben aplicarse al huésped, por analogía, las reglas sobre incendio contenidas en el arrendamiento y, en general, todo lo relativo a las obligaciones del arrendamiento, en cuanto no se opongan a las disposiciones que regulan el contrato de hospedaje.

Restituir la cosa objeto del contrato. La última obligación que se le impone al huésped es la de restituir la cosa objeto del contrato y desalojar el local a la terminación de aquél. Respecto a esta obligación, deberá respetarse lo pactado y, a falta de convenio en cuanto a tiempo, forma y lugar de cumplimiento, las reglas generales contenidas en el capítulo relativo al pago (arts. 2062 y siguientes del CCDF).

FORMAS DE TERMINACIÓN DE ESTE CONTRATO

El contrato de hospedaje puede terminar por las siguientes causas:

- Por el vencimiento del término.
- Por convenio expreso.
- Por nulidad.
- Por rescisión.
- Por confusión.
- Por expropiación por causa de utilidad pública.
- Por evicción.
- Por las demás causas generales de terminación.

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL HOSTELERO

Los efectos introducidos por los huéspedes en los establecimientos en que se alojen se consideran como en depósito. Por tanto, el Código Civil, en el capítulo que regula el contrato de depósito, establece que los dueños del establecimiento en donde se reciben huéspedes son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos que se hayan introducido en el establecimiento con el consentimiento de los dueños o el de sus empleados autorizados, por las personas que allí se alojen, a menos que los dueños prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que provienen de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos.

La responsabilidad de referencia no excederá de la suma de doscientos cincuenta pesos, cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal (art. 2535 del CCDF).

Para que los dueños de establecimientos donde se reciben huéspedes sean responsables del dinero, valores u objetos de precio notoriamente elevado que introduzcan en esos establecimientos las personas que allí se alojen, es necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados (art. 2536 del CCDF).

El posadero no se exime de la responsabilidad que le imponen los dos artículos anteriores (2535 y 2536) por avisos que ponga en su establecimiento para eludirla. Cualquier pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad, será nulo (art. 2537 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE HOSPEDAJE

Contrato de hospedaje celebrado entre el Sr. X, por una parte, y por la otra, el Sr. Y, a los que, en lo sucesivo, se les llamará hostelero y huésped, respectivamente; ambos, mayores de edad y con capacidad legal para contratar y obligarse, declaran que el presente contrato lo sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: El hostelero da, en hospedaje, al huésped el apartamiento marcado con el núm. 1 (uno) del edificio que se encuentra en la Calle Primera núm. 102 (ciento dos), al norte de esta ciudad, compuesto de una recámara, un baño y una sala, debidamente amueblados, y manifiesta que dicho apartamiento reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, declarando el huésped, a su vez, que se da por recibido de él y que se encuentra en las condiciones indicadas.

Segunda: El hostelero se obliga, además, a realizar diariamente la limpieza de dicho apartamiento, así como a proporcionar los alimentos en el

comedor que se encuentra en el mismo edificio, conforme al horario previamente señalado.

Tercera: La retribución estipulada, por dicho hospedaje, es la cantidad de $2 000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.) que deberá pagar el huésped al hostelero, precisamente por anticipado, el día primero de cada mes.

Cuarta: El hospedaje principia el día 2 (dos) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco) y termina el 31 (treinta y uno) de diciembre del mismo año.

Quinta: El hostelero se obliga a realizar, en el apartamiento expresado, las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en las mismas condiciones en que se encuentre, durante todo el tiempo del hospedaje.

Sexta: El huésped se obliga, por su parte, a efectuar las reparaciones de aquellos deterioros que sean de poca importancia, y que hayan sido causados por él o por las personas que ocupen con él o visiten el apartamiento objeto del presente contrato.

Séptima: El hostelero, además, se obliga: I. A no estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso del apartamiento, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; II. A garantizar el uso o goce pacífico del apartamiento, por todo el tiempo del contrato; III. A responder de los daños y perjuicios que sufra el huésped por los defectos o vicios ocultos del apartamiento objeto del contrato, anteriores al hospedaje; IV. A no mudar la forma del apartamiento ni a intervenir en el uso legítimo de él, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables; V. A responder de los daños y perjuicios, si el huésped sufre la evicción de todo o parte del apartamiento objeto del contrato; VI. Expedir al huésped el recibo correspondiente a la cantidad que éste le entregue, por concepto de la retribución estipulada; VII. A devolver el saldo a favor del huésped al terminar el hospedaje, en caso de que lo hubiere, y a cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil impone a los hosteleros.

Octava: El huésped, además, se obliga: I. A pagar cumplidamente, la retribución estipulada en la casa núm. 102 (ciento dos) de la Calle Primera al norte de esta ciudad, casa-habitación del hostelero; II. A servirse del apartamiento dado en hospedaje sólo para casa-habitación; II. A no conceder el uso del mismo, en todo o parte, a otra u otras personas; IV. A no hacer cambio en el mismo sin el consentimiento, previo y por escrito, del hostelero; V. A dar aviso al hostelero de toda novedad perjudicial para el apartamiento, así como de las goteras y deterioros del mismo, siendo responsable de los daños y perjuicios que su omisión cause; VI. A conservar el apartamiento en el buen estado en que lo recibió, y a devolverlo en ese mismo estado al terminar el contrato; VII. Recibir los alimentos en el horario previamente fijado por el encargado del comedor; cumpliendo con todas las obligaciones que el Código Civil impone a los huéspedes.

Novena: El hostelero pagará los servicios de agua y drenaje, así como los de luz y gas del apartamiento. También serán, por cuenta del hostelero, toda clase de reparaciones que necesitaren los indicados servicios.

Para los efectos legales se firma el presente contrato de hospedaje en original y copia. Comparecen, como testigos: El Sr. A, de 23 (veintitrés) años de edad, soltero, mexicano, ingeniero civil, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 150 (ciento cincuenta) de la Calle Tercera al sur de esta ciudad, manifestando estar al corriente del impuesto sobre la renta; y el Sr. B, de 25 (veinticinco) años de edad, casado, mexicano, empleado, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 185 (ciento ochenta y cinco), de la Calle Cuarta al norte de esta ciudad, manifestando estar al corriente de sus obligaciones fiscales; siguen manifestando que conocen, personalmente, a las partes contratantes, constándoles además que son capaces para celebrar el presente contrato de hospedaje que, en este escrito, se contiene; y firman, junto con las partes, para constancia. En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, siendo el día 2 (dos) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco).

Sr. X Hostelero	Sr. Y Huésped
Sr. A Testigo	Sr. B Testigo

APÉNDICE 1[3]

Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

RESPONSABLE: *La Secretaría de Gobierno*

Tomo LXXVIII. Monterrey, N. L., miércoles 23 de abril de 1941. Núm. 33 GOBIERNO DEL ESTADO/Poder Ejecutivo

Al margen un sello que dice: Gobierno del Estado de Nuevo León. Estados Unidos Mexicanos. Secretaría General de Gobierno. Departamento de Gobernación.

CONSIDERANDO:

***Primero*:** Que el artículo 2560 del Código Civil vigente reputa tácito el contrato de hospedaje cuando se tiene una casa pública destinada a ese objeto, y que el artículo 2561 de la misma ley, por su parte, expresa que el hospedaje tácito se rige por el reglamento que expedirá la autoridad competente.

***Segundo*:** Que el incremento de turismo organizado como una de las manifestaciones del comercio de estos últimos años comprende en su engrane complicado el problema de los alojamientos como una condición indispensable para su perfecto desarrollo.

***Tercero*:** Que debido a las condiciones imperantes en el viejo continente y en el Canadá, el turismo se ha desviado hacia la República Mexicana, entre cuyos estados Nuevo León figura en prominente lugar; y por lo mismo, es por todos los puntos conveniente impulsar esta importante fuente de riqueza por cuantos medios imponen las necesidades del turismo. Por lo anterior se decreta:

Bonifacio Salinas Leal, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, a sus habitantes hace saber:

Que en uso de las facultades que me concede la fracción X del artículo 85 de la Constitución Política local, he tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO:[4]

PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS HOTELES EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

***Artículo 1o*.** El pago del hospedaje se hará, por regla general, por adelantado; salvo convenio previo con la administración. Toda cuenta deberá ser cubier-

[3] Se transcribe en este apéndice el Reglamento para el Funcionamiento de los hoteles en el Estado de Nuevo León, por considerarlo ilustrativo del contrato de hospedaje, más aún, si se toma en cuenta que en esa época eran pocas las entidades federativas que tenían este tipo de Reglamento.

[4] Publicado en el *Periódico Oficial* del Estado el 23 de abril de 1941.

ta por los huéspedes precisamente a su presentación, y en su defecto el hotel se reserva el derecho de retener todo equipaje, alhajas u objetos de los pasajeros como garantía de cuentas no liquidadas y exigir la desocupación de las habitaciones.

Artículo 2o. Ningún huésped podrá sacar del hotel ni parcial ni totalmente, el equipaje que haya introducido al mismo sin antes haber cubierto la totalidad de su cuenta con el mismo.

Artículo 3o. El alquiler de las habitaciones de los hoteles se termina a las dieciocho horas de cada día, y en consecuencia cualquier exceso de tiempo se pagará como día completo.

Artículo 4o. Todo huésped está en la obligación de firmar el registro que al efecto llevan los hoteles.

Artículo 5o. Todas las habitaciones ocupadas por huéspedes deberán quedar cerradas con llave por éstos en ausencia de los mismos, y en este caso las llaves deberán ser entregadas en la administración. Las llaves que los huéspedes pierdan serán repuestas por éstos.

Artículo 6o. Si algún huésped se ausentare del hotel y dejare cerradas las habitaciones que ocupe por más de veinticuatro horas sin haber dado aviso a la administración, tendrá ésta el derecho de abrirlas y recoger el equipaje y artículos que en ellas se encuentren, procediendo de acuerdo con el artículo primero en lo que corresponde a la protección de cuentas insolutas. La administración queda en libertad de disponer de las habitaciones.

Artículo 7o. Cuando algún huésped deje de pagar su cuenta al hotel o haya sido expulsado del mismo por contravención a este Reglamento o a las condiciones convenidas, éste dará aviso oportuno a los demás establecimientos afiliados sobre dicho huésped para prevenir la repetición del abuso.

Artículo 8o. Se prohíben visitas de señoras solas a las habitaciones de hombres solos y las de éstos a las habitaciones de señoras solas, y en caso de contravenirse este artículo, la administración se reserva el derecho de exigir el desalojamiento inmediato de la habitación. Cuando la conducta de un huésped no esté de acuerdo con la circunspección y moralidad que debe observarse en el hotel a juicio de la administración, o que un pasajero moleste a otro, se podrá también exigir el desalojamiento inmediato de la habitación sin estar la administración obligada a dar explicaciones de ningún género. Tampoco tendrá que dar explicaciones para negar la entrada al hotel o habitaciones a personas que estén en las condiciones apuntadas u otras semejantes.

Artículo 9o. El hotel será responsable de los objetos que se le entreguen para su guarda, salvo el caso de fuerza mayor y nunca será por destrucción, daño o pérdida que hubiere en el interior de los departamentos, sea cual fuere su importancia. La administración no está obligada a cerciorarse ni a dar fe del contenido de los paquetes o calidad o valor de los objetos que se le confíen, y mucho menos tratándose de joyas. Todos los paquetes serán sellados en presencia del interesado a quien se le devolverán en la misma forma previa presentación y firma del recibo correspondiente.

Artículo 10. Se prohíbe a los huéspedes y sus visitantes mover muebles o útiles de un cuarto a otro y los faltantes de ropa o equipos serán cargados a la

cuenta de los pasajeros que ocupen tales habitaciones. Serán también por cuenta exclusiva de los pasajeros, todos los desperfectos que ocasionen ellos o sus visitantes en la ropa, muebles o enseres de las habitaciones que ocupen sea cual fuere la causa de dichos desperfectos.

Artículo 11. Queda expresamente prohibido a todos los pasajeros: Introducir animales de cualquier clase al hotel o a sus habitaciones. Tener dentro de los cuartos materiales explosivos, materias corrosivas o que produzcan mal olor.

Molestar a los demás pasajeros con su conducta, ruidos o instrumentos musicales.

Conectar aparatos eléctricos de cualquier clase que lo sean, con la corriente del cuarto y encender fuego dentro de las habitaciones.

Artículo 12. El presente Reglamento se aplicará a falta de convenio.

TRANSITORIO

Único. Este reglamento empezará a surtir sus efectos quince días después de su publicación.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León a los treinta días del mes de marzo de mil novecientos cuarenta y uno, y, para su promulgación, ordeno se publique, mande circular y se le dé el debido cumplimiento.

El Gobernador Constitucional del Estado. Gral. de Brig.

Bonifacio Salinas Leal.

El Secretario General de Gobierno

Lic. Arturo B. de la Garza y Garza

APÉNDICE 2[5]

Artículo 20. Son considerados de Impacto Vecinal y requerirán para su funcionamiento expedición de Licencia Tipo A los siguientes giros:

c) Establecimientos de Hospedaje.

Artículo 23. Para efectos de esta Ley, los Establecimientos Mercantiles que presten el servicio de Hospedaje serán todos aquellos que proporcionen al público albergue o alojo mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de Hospedaje los Hoteles, Moteles y Desarrollos con Sistema de Tiempo Compartido.

Los Establecimientos Mercantiles a que se refiere este artículo podrán prestar, sin necesidad de tramitar otra licencia de funcionamiento o dar aviso de declaración de apertura, los siguientes servicios:

a) Venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo en los cuartos y albercas;

b) Música viva, grabada o videograbada;

c) Servicio de lavandería, planchaduría y tintorería;

d) Peluquería y/o estética;

e) Alberca, instalaciones deportivas, juegos de salón y billares;

f) Alquiler de salones para convenciones o eventos sociales, artísticos o culturales;

g) Agencia de viajes;

h) Zona comercial;

i) Renta de autos;

j) Los que se establecen para el giro de restaurante en términos del primer párrafo del artículo 22 de la Ley, sujetándose a las condiciones que para este giro se establecen; y

k) Los que se establecen para los giros de bar y discoteca en términos de los incisos *c*) y *e*) del artículo 24 de la Ley, sujetándose a las condiciones que para este giro se establecen en el artículo 25.

Las actividades complementarias deberán de ajustar su horario a las disposiciones que para cada giro se encuentren señaladas en el presente ordenamiento, salvo las actividades señaladas en el inciso *a*) que serán permanentes.

Artículo 32. Los giros con Licencia Tipo A, considerados de Impacto Vecinal, para la prestación de sus servicios, tendrán los horarios de funcionamiento de conformidad con la siguiente tabla:

[5] Artículos correspondientes a la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 28 de febrero de 2002, aplicables al Contrato de Hospedaje, tomando en cuenta las reformas y adiciones a la mencionada Ley, publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el 1 de junio de 2005.

Giros con Licencia Tipo A	Horario de Servicio	Horario de venta o distribución de bebidas alcohólicas
c) Establecimientos de Hospedaje	Permanente	Permanente

Artículo 34. Los restaurantes, los establecimientos de hospedaje y los Establecimientos Mercantiles con Licencia de Funcionamiento Tipo V, deberán proporcionar a los clientes la lista de precios correspondientes a las bebidas y alimentos que se ofrecen en la carta o menú.

Dichos establecimientos deberán contar con carta o menú en escritura tipo braile, así como permitir el acceso a personas invidentes acompañadas de sus perros guía.

Sus titulares serán responsables que la asignación de una mesa o el ingreso del público asistente no se condicione al pago de su consumo mínimo, y no se exija el consumo constante de alimentos y/o bebidas, para poder permanecer en el establecimiento.

Para el caso de los Establecimientos Mercantiles, con Licencia de Funcionamiento A y B (*sic*) la Delegación correspondiente verificará periódicamente que la prestación del servicio de música en todas sus modalidades y su volumen se mantengan en los decibeles autorizados.

Los procedimientos de medición se realizarán conforme a lo que se establezca en el Reglamento de esta Ley, con base a la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

Artículo 35. Los establecimientos mercantiles en los que se preste el servicio de hospedaje con servicio de restaurante, bar o discoteca, o paralelamente se ejerza algún otro giro, deberán contar para su operación con locales que formen parte de la construcción, separados por muros, canceles, mamparas o desniveles, construidos o instalados de modo que eviten molestias tanto a los huéspedes en sus habitaciones como a las personas que vivan en inmuebles aledaños, y observarán las siguientes disposiciones:

I. Exhibir en lugar visible para el público, con caracteres legibles, la tarifa de hospedaje, horario de vencimiento del servicio, la tarifa de los giros autorizados y el aviso de que cuenta con caja de seguridad para la guarda de valores.

II. Llevar el control de llegadas y salidas de huéspedes con anotación en libros, tarjetas de registro o sistema computarizado, en los que incluya nombre, ocupación, origen, procedencia y lugar de residencia;

III. Colocar en cada una de las habitaciones, en un lugar visible, un ejemplar del reglamento interno del Establecimiento Mercantil sobre la prestación de los servicios;

IV. Solicitar, en caso de urgencia, los servicios médicos para la atención de los huéspedes;

V. Garantizar la seguridad de los valores que se entreguen para su guarda y custodia en la caja del Establecimiento Mercantil, para lo cual deberán contratar un seguro que garantice los valores depositados; y

VI. Mantener limpios camas, ropa de cama, pisos, muebles, servicios sanitarios y las instalaciones en general.

Artículo 36. Los Establecimientos Mercantiles que opten por la modalidad de condicionar la prestación de sus servicios a la adquisición de una membresía, serán considerados como Club Privado. Estos establecimientos deberán mostrar en la entrada, en un lugar objetivamente visible, la especificación de que se trata de un Club Privado. El número de invitados asistentes con relación al número de socios o miembros en ningún caso podrán ser mayor al 30% del total de asistencia.

Para efectos de la obtención de la Licencia de Funcionamiento Tipo A de aquellos Establecimientos Mercantiles bajo la modalidad de Club Privado, será, además necesario presentar por escrito el objeto social del mismo, el cual no podrá establecer criterios discriminatorios de ninguna naturaleza y sujetarse a la legislación aplicable.

Queda prohibida la modalidad de Club Privado a todos los Establecimientos Mercantiles que requieran Licencia de Funcionamiento Tipo B.

Artículo 37. En todos los giros en los que se vendan bebidas alcohólicas, queda estrictamente prohibida la modalidad de Barra libre o cualquier promoción similar. Asimismo, en los lugares donde exista cuota de admisión general o se cobre el pago por derecho de admisión o entrada no se podrá exentar el pago del mismo ni hacer distinción en el precio, en atención al género.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por Barra Libre a la modalidad comercial a través de la cual los usuarios, por medio de un pago único, tienen el derecho al consumo limitado o ilimitado de bebidas alcohólicas; y por modalidades similares a aquellas que se realicen a través de la venta o distribución de bebidas alcohólicas a un precio notoriamente inferior al de mercado, de acuerdo con las tablas expedidas por la Procuraduría Federal del Consumidor y las demás que señale el Reglamento de la Ley.

Donde se realice la venta de bebidas alcohólicas al copeo, deberán colocar a la vista del público, las marcas genéricas y los distintos tipos de bebidas alcohólicas que se ofrezcan.

APÉNDICE 3[6]

Artículo 25. Los establecimientos de hospedaje, deberán:

1. Exhibir en un lugar visible, en el acceso principal del establecimiento, el monto de la tarifa y los servicios incluidos en la misma.

II. Exhibir en un lugar visible en cada habitación, el reglamento interno del mismo, así como los precios por los servicios adicionales que se presten en el establecimiento.

III. Todos los documentos, facturas, cartas de precios y anuncios dentro del establecimiento deberán estar en letra legible y en español, sin perjuicio de utilizarse otros idiomas.

IV. En caso de ofrecerse servicios de cambio de moneda extranjera y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes sobre la materia, deberá informarse al turista el tipo de cambio al que se toma su moneda. Lo mismo se observará cuando se liquiden las cuentas en el establecimiento con moneda extranjera, y

V. Contar con los formatos de quejas con porte pagado de la Secretaría.

Artículo 26. Los prestadores de servicios turísticos a que se refiere el presente capítulo estarán obligados a respetar las reservaciones hechas con antelación, siempre que hayan sido garantizadas directamente por el turista o por una agencia de viajes.

Artículo 27. Cuando una persona llegue al establecimiento de hospedaje con papelera, clave o cupón de reservación confirmada y garantizada por una agencia de viajes, aquél estará obligado a su aceptación inmediata o cuando esto fuere imposible, a la obtención de alojamiento en condiciones y tarifas similares.

La papelería o cupón de reservación deberá contener como mínimo:

I. En su caso, la tarifa a aplicar;

II. El tipo de habitación;

III. Los servicios incluidos;

IV. El número de noches;

V. Las condiciones y cargos por cancelación, y

VI. La clave de confirmación del establecimiento de hospedaje y el nombre de la persona que confirmó.

En caso de reservaciones realizadas por el turista directamente en el establecimiento de hospedaje, bastará con la clave de confirmación y el nombre de la persona que confirmó.

Artículo 28. Los campamentos y paradores de casas rodantes, deberán:

I. Cumplir con las obligaciones que se señalan en este capítulo para los establecimientos de hospedaje, en aquello que les sea aplicable;

II. Establecer las medidas de seguridad que se requieran en las áreas de uso e instalaciones, conforme a los lineamientos que señale la norma que expida la Secretaría;

---

[6] Artículos correspondientes al Reglamento de la Ley Federal de Turismo, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 2 de mayo de 1994, aplicables a los establecimientos de hospedaje, campamentos y paradores de casas rodantes.

III. Delimitar con exactitud la superficie destinada al espacio de cada vehículo, con los servicios que le corresponde, y

IV. Proporcionar al turista que lo solicite, la información relativa a las características de las instalaciones, tales como tomas de agua, drenaje, eléctricas, talleres de servicio, alimentos; así como sobre las poblaciones colindantes, servicios médicos y asistenciales disponibles y cualquiera otro que incida en la prestación adecuada del servicio.

CUESTIONARIO

1. Exponga y analice el concepto de contrato de hospedaje.
2. Haga una clasificación del contrato de hospedaje y explíquela.
3. Analice la función económica y jurídica de este contrato.
4. ¿Cuáles son las distintas clases de hospedaje? Explique en qué consiste cada una de ellas.
5. Enumere y explique los elementos esenciales del contrato de hospedaje.
6. Especifique y analice los elementos de validez del contrato de hospedaje.
7. Detalle y explique las obligaciones del hostelero.
8. Comente las obligaciones del huésped.
9. Analice lo referente a la responsabilidad del hospedero.
10. Enumere las formas de terminación del contrato de hospedaje.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, núms. 1185 a 1191, 1a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía. Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

Treviño García, Ricardo, *Plan de estudios, Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año.
Reglamento para el Funcionamiento de los Hoteles en el Estado de Nuevo León.

SEXTA PARTE

CONTRATOS DE REALIZACIÓN DE UN FIN COMÚN

XV. CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL
XVI. CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL
XVII. CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA
XVIII. CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADOS

XV. Contrato de asociación civil

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Elaborar un modelo de contrato de asociación civil que conste en escritura pública, con todos sus elementos de validez y esenciales.
- Señalar el objeto y la capacidad que se requiere para elaborar un contrato de asociación civil, así como los derechos y obligaciones de los asociados.
- Identificar las facultades de la asamblea general en la asociación civil y las causas de extinción.

INTRODUCCIÓN

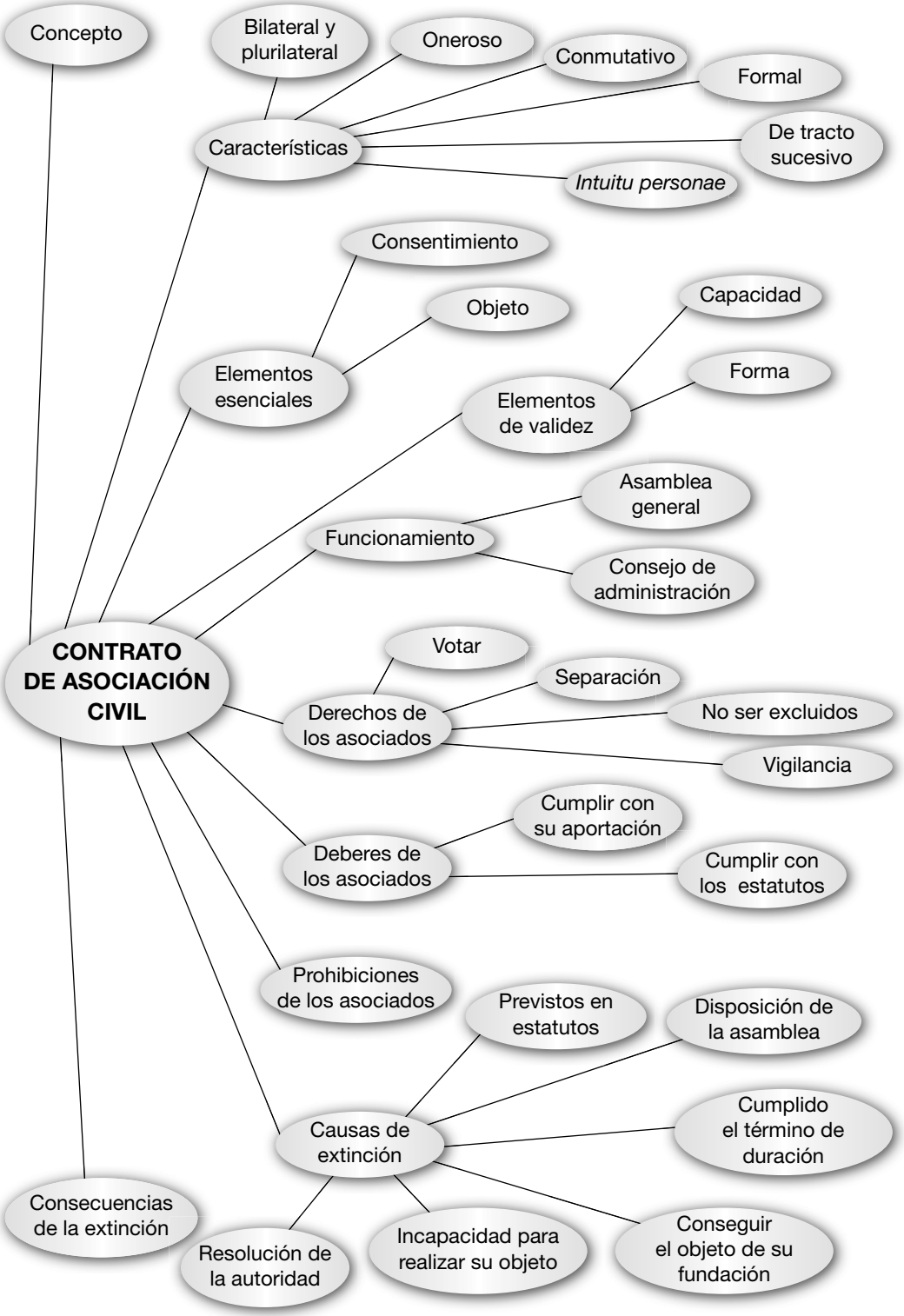
En seguida del estudio del contrato de hospedaje, sigue investigar el contrato de asociación civil. Este contrato, así como los contratos de sociedad civil, aparcería agrícola y aparcería de ganados, que se estudiarán en las lecciones subsecuentes, corresponden a la clasificación de los contratos de realización de un fin común.

Durante el estudio se podrá advertir que asociación y sociedad civiles son personas morales. La razón o justificación de las personas morales es la imposibilidad de que el individuo aislado pueda realizar empresas de gran envergadura que requieren el concurso de varias personas físicas para la consecución del fin propuesto.

El fundamento legal del derecho de asociación es el artículo 9o. de la Ley Fundamental, la cual garantiza tanto el derecho de asociación como el de reunión.

No se debe olvidar que el derecho de asociación es connatural a la persona, por ser ésta un ser eminentemente social; de ahí que la Constitución Federal le reconozca expresamente ese derecho.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XV



La asociación civil está dotada —al igual que la sociedad civil— de personalidad jurídica, de conformidad con la fracción VI del artículo 25 del Código Civil para el estado de Nuevo León, y su concordante, el numeral 25, fracción VI del Código Civil para el Distrito Federal, que la considera —como antes expresamos— persona moral. De esta circunstancia se desprende que es sujeto de derecho; es decir, tiene capacidad de actuar, comparecer en juicio: como actora o demandada, celebrar actos jurídicos a través de los órganos que la representan y, por supuesto, contratar y obligarse.

Al gozar la asociación civil de personalidad jurídica se puede presentar el caso de que sea deudora o acreedora de los mismos asociados, ya que posee un patrimonio distinto al de ellos.

La *asociación* se puede definir como el resultado de un contrato por el cual dos o más personas unen sus esfuerzos y recursos, de manera que no sea meramente transitoria, para la consecución de un fin común, lícito, posible y que no tenga carácter preponderantemente económico. El concepto jurídico lo da el precepto 2563 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, y su concordante, el artículo 2670 del Código Civil para el Distrito Federal.

Si se pertenece o se va a pertenecer a alguna asociación es conveniente enterarse de las disposiciones legales que la rigen. Si no se pertenece a ninguna pero es posible que se ingrese a alguna en el futuro, será de gran utilidad lo que se llegue a investigar sobre este tema. Después de preparar la presente lección, quizá alguien se decida a constituir una, con otros compañeros.

En el capítulo posterior se estudiará el contrato de sociedad civil, en donde se podrá advertir que la principal diferencia entre asociación y sociedad civiles estriba en que en la primera el fin no es preponderantemente económico, en tanto que en la segunda sí lo es, pero sin que constituya una especulación comercial. También se podrán encontrar otras diferencias.

CONCEPTO

La *asociación* es un contrato mediante el cual dos o más personas reúnen sus esfuerzos y sus recursos, de manera no transitoria, para la consecución de un fin común, lícito, posible y que no tenga el carácter preponderante económico.

El Código Civil da la definición del contrato de asociación en su artículo 2670.

El maestro Rojina Villegas, en su obra *Derecho civil mexicano*, formula la siguiente definición:

> Una corporación de derecho privado dotada de personalidad jurídica, que se constituye, mediante contrato, por la reunión permanente de dos o más personas para realizar un fin común, lícito, posible y de naturaleza no económica, pudiendo ser, por consiguiente, político, científico, artístico o de recreo.

Al analizar la definición del maestro Rojina Villegas se obtienen las características siguientes:

1. Es una persona moral, debido a que está dotada de personalidad jurídica (de conformidad con la frac. VI del art. 25 del CCDF).

2. Nace de un contrato, porque sólo así se constituye (art. 2670 del CCDF).

3. Es la reunión de dos o más personas, porque el objeto de la asociación es imposible de conseguir por una sola; éste es el verdadero fundamento de la asociación.

4. El objetivo de la asociación es realizar un fin común, lícito, posible y que no tenga carácter preponderantemente económico, y puede ser como se apunta en la fracción VI del artículo 25 del Código Civil: político, científico, artístico, de recreo o de cualquier otro fin lícito.

El derecho de asociación tiene su fundamento legal en el artículo 9o. de la Carta Magna, al ordenar que "no se podrá coartar el derecho de asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier objeto lícito; pero sólo los ciudadanos de la República podrán hacerlo para tomar parte en los asuntos políticos del país[...]"

Conviene apuntar que ese artículo no sólo garantiza el derecho de asociación, sino también el de reunión; pudiendo establecer la siguiente diferencia: el segundo es transitorio; en cambio, el primero es más permanente.

El derecho de asociación es connatural al hombre, no hay que olvidar que ésta es una característica de la especie humana, que es, a su vez, eminentemente social; de ahí que la Constitución le reconozca expresamente ese derecho.

La asociación se constituye mediante un contrato, pero no un contrato de cambio, como es el caso de la compraventa, sino un contrato de organización. El doctor Joaquín Rodríguez y Rodríguez señala:

> En el Derecho mexicano, el contrato de sociedad es un auténtico contrato. Cualesquiera que sean las dudas que se hayan expuesto sobre esta afirmación, lo cierto es que debemos considerar a la sociedad como resultado de una declaración de voluntad contractual, si bien es cierto que ésta tiene características especiales, que la hacen merecer una calificación especial: la de contrato de organización.
>
> Los contratos de cambio, que son los generalmente regulados en los códigos Civil y Mercantil, presuponen, como su nombre lo indica, *un cruzamiento de prestaciones*; en contraposición, de los que son ejemplo de la sociedad, la asociación y otras formas asociativas que son la base de las diversas combinaciones industriales (*trust, konzem*, sindicatos, etc.), para indicar aquellos en que las partes no se cambian prestaciones, ya que las mismas constituyen un fondo común.
>
> El contrato de cambio se agota con la *realización de las prestaciones*; el contrato de organización *crea* generalmente una *personalidad jurídica* que persiste después, a causa de la realización de las prestaciones. En el contrato de cambio, la *prestación* que cada parte hace *va dirigida a la otra*, hay un *intercambio de prestaciones*; en los contratos de organización, las prestaciones no se intercambian, sino que lo que cada quien aporta constituye el patrimonio de un nuevo sujeto jurídico creado en virtud del contrato. En el contrato de cambio *los intereses de los contratantes son opuestos y de satisfacción contradictoria*; en el contrato de organización *los intereses siguen siendo opuestos*, pero de satisfacción coordinada, de manera que la atención del interés de una de las partes es paralela a la satisfacción de los intereses de los demás. En el contrato de cambio *sólo hay dos partes*; en el contrato de organización *puede haber muchas más*. En el contrato de cambio *la entrada o salida de partes en el contrato implica la novación del mismo*, sin que en ningún caso pueda alterarse el número de dos; en los

contratos de organización, *la entrada o salida de los socios se efectúa sin que se alteren las bases contractuales fundamentales*, pudiendo aumentar o disminuir el número de las partes adheridas.[1]

Lo anterior tiene aplicación tanto a los contratos de asociación como a la sociedad civil. Respecto a estas dos figuras jurídicas, el Código Civil señala que la diferencia principal estriba en cuanto a la naturaleza del fin: la finalidad de la asociación no es preponderantemente económica, sí lo es el de la sociedad civil, aunque no constituya una especulación comercial.

CARACTERÍSTICAS

Plurilateral y bilateral

Por excepción.

Oneroso

Porque hay provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo

Debido a que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.

Formal

Porque se exige, para su validez, que se celebre por escrito.

De tracto sucesivo

En razón de que produce sus efectos a través del tiempo.

Intuitu personae

Porque se toman en cuenta las cualidades de los asociados para la celebración del contrato.

[1] Joaquín Rodríguez y Rodríguez, *Curso de derecho mercantil*, t. I, 18a. ed., Porrúa, México, 1985, pp. 44 y 45.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento en el contrato de asociación reviste como característica esencial la consecución del fin común, lícito, posible y permanente; la voluntad de los asociados debe estar encaminada a la realización de dicho fin.

Objeto

Las asociaciones civiles pueden tener un fin político, científico, artístico, de recreo o cualquier otro, con la única condición de que sea lícito (frac. VI del art. 25 del CCDF).

El artículo 2670, que define el contrato de asociación, establece: realizará "un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico".

Desde otro punto de vista, también se considera como objeto de este contrato la cosa que el asociado se obliga a dar, que puede estar representada por una aportación en dinero o en bienes distintos al numerario, o bien el hecho que el asociado debe hacer, cuando se obliga a aportar su trabajo. En este segundo aspecto, el objeto del contrato de asociación está representado por la aportación de los asociados; dichas aportaciones pueden consistir, lo volvemos a repetir, en dinero, en cosas que no sean dinero o en servicios, con objeto de alcanzar el fin particular que los asociados se hayan propuesto.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795, interpretado en sentido contrario). Sólo nos ocuparemos de la capacidad y de la forma, por considerar que son los que revisten mayor interés; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

La capacidad que se requiere es la general para contratar: ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales, excepto cuando el asociado se obliga a transmitir bienes inmuebles, porque entonces deberá tener la capacidad especial para enajenar.

Forma

El contrato por el que se constituya una asociación debe constar por escrito e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que produzca efectos

contra terceros (de conformidad con el art. 2671 y la frac. VII del art. 3002 del CCDF).

Los civilistas opinan que cuando se aportan a la asociación bienes inmuebles, para cuya enajenación se requiera escritura pública, el contrato de asociación deberá otorgarse en tal forma, aplicando por analogía lo que se dispone para el contrato de sociedad en el artículo 2690 del Código Civil.

El Código Civil para el Estado de Nuevo León preceptúa: "El contrato por el que se constituya una asociación, debe constar en escritura pública" (art. 2564).

FUNCIONAMIENTO DE LA ASOCIACIÓN

Para el buen funcionamiento de una asociación se requiere de ciertos órganos; éstos son la *asamblea general* y el *consejo de administración* o *comité ejecutivo*. También se puede prever en los estatutos la existencia de ciertas comisiones para la mejor realización de los objetivos de la asociación; estas comisiones pueden ser permanentes o transitorias, y su nombramiento puede hacerse mediante el consejo directivo o la asamblea general. Es común que las facultades de las comisiones permanentes estén fijadas de manera expresa en los mismos estatutos; en cambio, a las comisiones transitorias se las fija el consejo directivo o la asamblea general en el momento de su creación. Aquí sólo estudiaremos la asamblea general y el consejo directivo.

Asamblea general

Órgano supremo

De conformidad con el artículo 2674 del Código Civil, la asamblea es el órgano supremo de la asociación, al apuntar: "El poder supremo de las asociaciones, reside en la asamblea general."

¿Cómo puede ser definida?

De acuerdo con el maestro Rodríguez y Rodríguez, podemos decir que "la asamblea general es la reunión de los asociados legalmente convocados, para expresar su voluntad social en materia de su competencia". A esta definición sólo le pusimos la palabra "asociados" por "accionistas", para poderla acomodar a la asociación, ya que el autor la formula en relación con la sociedad anónima.[2]

[2] *Ibid.*, p. 111.

Época de reunión

En el artículo 2675 del ordenamiento legal multicitado se establece lo siguiente: "La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Ésta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados; si no lo hiciere, en su lugar lo hará el juez de lo civil, a petición de dichos asociados."

Competencia

Las facultades de la asamblea general están fijadas por el artículo 2676, y son las siguientes:

a) la admisión y exclusión de los asociados;
b) la disolución anticipada de la asociación o su prórroga por más tiempo del fijado en los estatutos;
c) el nombramiento del director o directores; cuando no hayan sido nombrados en la escritura constitutiva;
d) la revocación de los nombramientos hechos, y
e) los demás asuntos que le encomienden los estatutos.

Orden del día y quórum de votación

Para que la asamblea general se ocupe de un asunto es necesario que se encuentre contenido en el orden del día, y sus decisiones serán tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes (art. 2677 del CCDF).

Consejo de administración o comité ejecutivo

Facultades

El órgano ejecutivo de la asociación es el consejo de administración o comité ejecutivo; a él se le encomienda la ejecución de los acuerdos de la asamblea y las demás atribuciones que se fijan en los estatutos. En el artículo 2674 se establece que el director o directores de las asociaciones tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos.

El consejo directivo también es el representante legal de la asociación (el art. 27 del CCDF establece que las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan), sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos.

También señalamos que es costumbre que en los estatutos esté prevista la integración de ciertos comités que auxilien al consejo directivo en las funciones que contribuyan a la realización del objeto de la institución.

DERECHOS DE LOS ASOCIADOS

De voto

Cada asociado gozará de un voto en las asambleas generales (art. 2678 del CCDF).

De separación

Los miembros de la asociación tendrán derecho a separarse de ella, previo aviso dado con dos meses de anticipación (art. 2680 del CCDF).

De no ser excluidos de la asociación

El artículo 2681 del Código Civil establece lo siguiente: "Los asociados sólo podrán ser excluidos de la sociedad por las causas que señalen los estatutos."

De vigilancia

Los asociados tienen derecho de vigilar que las cuotas se dediquen al fin que se propone la asociación, así como de examinar al efecto los libros de contabilidad y demás papeles de ésta. Este derecho de vigilancia se encuentra establecido en el artículo 2683 del Código Civil.

DEBERES DE LOS ASOCIADOS

En la legislación civil no se establecen de modo expreso las obligaciones de los asociados; no obstante, consideramos que la principal es la de cumplir con su aportación. Si los asociados se obligan a transmitir el dominio de bienes a la asociación, tienen las mismas obligaciones que el vendedor, pero si sólo se obligan a transmitir el uso, entonces tienen las obligaciones de un arrendador. Asimismo, están obligados a cubrir las cuotas, desempeñar los cargos y comisiones que les fueren conferidos y, en general, todo lo que se derive de los estatutos de la asociación.

PROHIBICIONES

El artículo 2679 del Código Civil apunta: "El asociado no votará en las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes, o parientes colaterales dentro del segundo grado."

En los propios estatutos de la asociación se podrán imponer a los miembros otras prohibiciones.

EXTINCIÓN DE LA ASOCIACIÓN

El artículo 2685 fija las causas de extinción de la asociación:

- Las previstas en los estatutos.
- El consentimiento de la asamblea general.
- Haberse concluido el término fijado para su duración.
- Haber conseguido totalmente el objeto de su fundación.
- Haberse vuelto incapaz de realizar el fin para el que fue fundada.
- Por resolución dictada por la autoridad competente.

CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN

En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos, y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general. En este caso, la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones, aplicándose lo demás a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida (art. 2686 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE ASOCIACIÓN[3]

Escritura número uno, tomo I, volumen I.

En la ciudad de Monterrey, *capital del estado de Nuevo León*, a los 18 (dieciocho) días del mes de enero de 1962 (mil novecientos sesenta y dos), ante mí, licenciado *Héctor Rubén Garza Moreno*, notario público número 39 (treinta y nueve) en este municipio, comparecieron los señores *Rodolfo Nelson Culebro*, *René Tiznado Fernández*, *Rubén Oliva Ainsa*, *Arturo Zepeda Vázquez*, *Ricardo Real Aguilar*, *Arturo Jiménez Hernández*, *Daniel A.*

[3] Se reproducen los estatutos de la Asociación de Estudiantes Bajacalifornianos en Monterrey, con la autorización de su presidente: C.P. Héctor Pérez Alliegro.

Huerta Sánchez, *Juan Beckmann Vidal*, *Antonio Martínez Diego*, *Francisco A. Bustamante Loperena*, *Francisco Aguilar Sionio*, *Eugenio Elorduy Walter* y *José Almada Mora*, y manifestaron bajo protesta de decir verdad ser mexicanos, mayores de edad, solteros, estudiantes, con domicilio común en el Internado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey de esta ciudad, y estar exentos en la manifestación y pago del impuesto federal sobre la renta. Yo, el notario, "Doy Fe" de conocer personalmente a los comparecientes y de que a mi juicio tienen capacidad legal para contratar y obligarse, sin que me conste nada en contrario. Las mencionadas personas declararon que tienen propalado un acuerdo para constituir una asociación civil, el cual formalizan al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

***Primera*:** Los comparecientes por sus propios derechos, en este acto y por medio del presente instrumento, constituyen una asociación civil, cuyos fines son lícitos y de carácter no transitorio, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la cual se regirá de conformidad con los siguientes

ESTATUTOS

CAPÍTULO I

De la denominación, domicilio, duración, objeto y nacionalidad

Artículo 1o. La asociación se denominará "Asociación de Estudiantes Bajacalifornianos en Monterrey" nombre que irá seguido de las palabras asociación civil o de sus iniciales "A.C."

Artículo 2o. El domicilio de la Asociación será esta ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Artículo 3o. La duración de la Asociación se fija en 30 (treinta) años, término que se computará a partir de la fecha de firma de esta escritura.

Artículo 4o. El objeto de la Asociación es: *a*) Ser el representante de los estudiantes bajacalifornianos en Monterrey, Nuevo León, que sean miembros de la Asociación; *b*) Ayudar a estudiantes bajacalifornianos sin recursos económicos, a realizar sus estudios mediante la concesión de becas, ya sean otorgadas por la Asociación o gestionadas por ella, así como el sostenimiento de los mismos en sus gastos de estancia, libros y viajes; *c*) Promover y fomentar el compañerismo entre sus integrantes; *d*) Impulsar toda clase de actividades cívicas, sociales, culturales y deportivas, como medio de superación individual y mejoramiento colectivo; *e*) Proteger los intereses de sus

asociados y auxiliarlos cuando el caso lo amerite; *f*) Pugnar por la ética en el mundo estudiantil y en el profesional; *g*) Desarrollar toda labor tendiente a dar a conocer y enaltecer el estado de Baja California y, en general, realizar todos aquellos actos que directa o indirectamente sean necesarios o útiles para cumplir los propósitos antes mencionados.

Artículo 5o. La Asociación es de nacionalidad mexicana, atento a lo dispuesto por el artículo 5o. de la Ley de Nacionalidad y Naturalización vigente y sus asociados convienen de conformidad con el artículo 2o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 2o. reformado de su reglamento, en que "Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la asociación, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana, en la inteligencia de que en caso de ingreso de algún socio extranjero deberá solicitarse el permiso previo a la Secretaría de Relaciones Exteriores". Para la inserción de esta cláusula, se obtuvo el correspondiente permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el cual está marcado con el número 16420 y fechado el doce de diciembre de mil novecientos sesenta y uno y para el efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 3o. reformado del reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 constitucional, el suscrito notario hace constar que el texto literal del mencionado permiso es el siguiente:

Al margen un sello cuya inscripción es como sigue: *Poder Ejecutivo Federal. Estados Unidos Mexicanos. México, D.F. El Escudo Nacional. Secretaría de Relaciones Exteriores. Direc. General de Asuntos Jurídicos. Sec. Permisos. Art. 27. Número 16420. Exp. 240477.* Timbres por valor de $2.00 (dos pesos) debidamente cancelados. *Al centro: La Secretaría de Relaciones Exteriores. En atención* a que el señor Arturo Zepeda Vázquez, en escrito fechado el 22 de noviembre último solicita permiso de la Secretaría para constituir en unión de otras personas una asociación civil, de acuerdo con el Código Civil, bajo la denominación: *"Asociación de Estudiantes Bajacalifornianos en Monterrey, A. C."*, con el siguiente objeto: *a*) Ser el representante de los estudiantes bajacalifornianos en Monterrey, N. L.; *b*) Ayudar a estudiantes bajacalifornianos sin recursos económicos, a realizar sus estudios mediante la concesión de becas, ya sean otorgadas por la Asociación o gestionadas por ella, así como el sostenimiento de los mismos en sus gastos de estancia, libros y viajes; *c*) Promover y fomentar el compañerismo entre sus integrantes; *d*) Impulsar toda clase de actividades cívicas, sociales, culturales y deportivas, como medio de superación individual y mejoramiento colectivo; *e*) Proteger los intereses de sus asociados y auxiliarlos cuando el caso lo amerite; *f*) Pugnar por la ética en el mundo estudiantil y en el profesional; *g*) Desarrollar toda clase de labor tendiente a dar a conocer y enaltecer el estado de Baja California y, en general, realizar todos aquellos

actos que directamente sean necesarios o útiles para cumplir los propósitos antes mencionados _____ con capital de _____ y para insertar en la escritura constitutiva de la asociación de la siguiente cláusula especificada en el artículo 2o. del reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 constitucional, por medio de la cual se conviene con el gobierno mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la asociación pudiera tener, en que: "Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana"; *Concede* al solicitante permiso para constituir la asociación y para que la escritura constitutiva contenga la cláusula mencionada con las salvedades y restricciones establecidas por los artículos 1o. y 3o. de la mencionada Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 constitucional, 72 de su citado reglamento, artículos 1o. y 3o. fracción II, 5o., 6o. y 7o. del decreto de 29 de junio de 1944, publicado en el *Diario Oficial* de 7 de julio del mismo año; y artículo 6o. del decreto de 1 de octubre de 1945, en la inteligencia de que el texto íntegro de este permiso se insertará en el acta notarial constitutiva de la asociación; en cada caso de establecimiento o adquisición de negociaciones, empresas o de acciones y participaciones en otras sociedades así como de bienes raíces y concesiones, deberá solicitarse de esta Secretaría el previo permiso correspondiente, el uso de este documento implica la aceptación incondicional de sus términos, y dejará de surtir efecto alguno si no se hace uso del mismo, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. México, D.F., a doce de diciembre de mil novecientos sesenta y uno. *Sufragio Efectivo. No Reelección. P. O. del Secretario, el Director General.* Lic. F. J. Álvarez Faller. Rúbrica. MHM/cl-29005.-F-21/p. El inserto que antecede concuerda fielmente con su original que en 2 (dos) fojas útiles agrego al apéndice de mi protocolo, bajo la letra "A".

CAPÍTULO II

Del patrimonio de la Asociación

Artículo 6o. El patrimonio de la Asociación se integrará con las cuotas que sus asociados aporten a la Asociación en la forma que determine la asamblea general, con sus donativos que la Asociación reciba, con los ingresos que la Asociación perciba en virtud de actividades relacionadas directa o indirectamente con su objeto, en la inteligencia de que el patrimonio de la Asociación será destinado exclusivamente a la realización de los fines de su constitución.

CAPÍTULO III
De los asociados

Sección I
Clases de asociados

Artículo 7o. La Asociación se integrará por tres clases de asociados: activos, foráneos y honorarios.

Artículo 8o. Serán socios activos todos aquellos bajacalifornianos que realicen sus estudios en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León y que sean admitidos de acuerdo con estos estatutos.

Artículo 9o. Serán asociados foráneos aquellos que habiendo sido asociados activos, han tenido que alejarse del domicilio de la Asociación y que sean admitidos de acuerdo con estos estatutos.

Artículo 10. Serán asociados honorarios aquellos que por sus méritos, servicios prestados o donaciones hechas, sean acreedores a tal distinción por acuerdo de la asamblea general. En esta categoría de asociados no entran los asociados activos y los foráneos.

Sección II
Requisitos de admisión

Artículo 11. Para obtener el ingreso a la Asociación es necesario, además de reunir las condiciones a que se refiere la sección anterior, solicitar la admisión por escrito ante la mesa directiva y ser apoyada la solicitud por dos asociados activos que estén en pleno uso de sus derechos, a efecto de que, durante la sesión siguiente a aquella en la que fuera dada a conocer, la asamblea resuelva lo conducente.

Artículo 12. La calidad de asociado es intransferible.

Sección III
Deberes y derechos de los asociados

Artículo 13. Son deberes y derechos de los asociados activos:

a) Cubrir con puntualidad las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine la asamblea general;

b) Acatar estos estatutos y los reglamentos y decisiones de la asamblea general;

c) Comportarse con lealtad respecto a los intereses de la Asociación;

d) Obtener credencial que acredite su calidad de asociado;

e) Ser inscrito en el libro de registro de asociados que lleve la Asociación;

f) En caso de disolución de la Asociación, percibir el haber social que les corresponda;

g) Concurrir personalmente a las asambleas generales ordinarias y extraordinarias;

h) Votar en las asambleas generales, gozando cada asociado de un voto que deberá ejercitar personalmente. Ningún asociado tendrá voto de calidad, excepto el presidente de la mesa directiva en caso de empate;

i) Abstenerse de votar las decisiones en que se encuentren directamente interesados ellos, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado;

j) Formar parte de la mesa directiva si tienen por lo menos un año de haber ingresado a la Asociación;

k) Formar parte del consejo de vigilancia cuando hubieren sido designados por la asamblea general;

l) Desempeñar con diligencia cualquier cargo, puesto o comisión que les fuere asignada por los órganos sociales;

m) Solicitar y obtener de la mesa directiva, toda clase de informes respecto a las actividades y operaciones de la Asociación, pudiendo examinar los libros de contabilidad y demás papeles de ésta;

n) Vigilar que las cuotas y los demás ingresos que la Asociación perciba, se destinen al objeto de su constitución;

o) Denunciar por conducto del consejo de vigilancia a la asamblea general, las irregularidades en que incurra la mesa directiva;

p) Separarse de la Asociación, con previo aviso dado con dos meses de anticipación. En este caso, perderán todo derecho al haber social, y

q) En general, los que se derivan de la ley y de estos estatutos.

Artículo 14. Son deberes y derechos de los asociados foráneos y honorarios:

a) Concurrir a las asambleas generales, con voz pero sin voto;

b) Obtener credencial que acredite su calidad de asociado;

c) Presentar iniciativas a la mesa directiva, y

d) Recibir los informes, boletines y servicios que proporcione la Asociación.

Artículo 15. Los asociados foráneos y honorarios no están obligados en ningún caso a pago alguno por razón de su admisión, ni para conservar ese carácter; pero podrán contribuir en la forma que a bien tuvieren para los gastos y sostenimiento de la Asociación sin que esto implique una obligación.

Sección IV

De la separación y exclusión de los asociados

Artículo 16. Cualquier asociado podrá separarse de la Asociación por renuncia hecha por escrito, por lo menos con dos meses de anticipación ante la mesa directiva.

Artículo 17. Son causas de exclusión de un asociado:

a) La falta de pago de las cuotas generales que determine la asamblea general, si no lo hace dentro del plazo que para tal efecto designe dicho órgano social;

b) Notoria mala conducta a juicio de la asamblea general;

c) La comisión de actos fraudulentos o dolosos en contra de la Asociación;

d) Faltar a dos o más juntas sin causa justificada durante un semestre. Esta causa de exclusión no es aplicable a los asociados foráneos y honorarios;

e) Negarse sin motivo justificado a desempeñar los cargos, puestos o comisiones que le encomienden los órganos sociales;

f) Causar por negligencia, dolo o incompetencia, perjuicios graves a los intereses de la Asociación, y

g) Faltar al cumplimiento de cualquier otra obligación que se derive de la ley o de los estatutos.

Artículo 18. Los asociados que voluntariamente se separen o que fueren excluidos perderán todo derecho al haber social.

Sección V

Del reingreso

Artículo 19. Los asociados que se hubieren separado voluntariamente de la Asociación, no podrán reingresar a ella sino hasta pasados seis meses de la fecha de su separación, siempre que sea aceptada de nuevo su solicitud.

Artículo 20. Los asociados que hubieren sido excluidos por algunas de las causas a que se refieren los incisos *c*) y *f*) del artículo 17 de estos estatutos, no podrán reingresar a la Asociación.

Artículo 21. Los asociados que hubieren sido excluidos por alguna de las causas a que aluden los incisos *a*), *b*), *e*) y *g*) de este ordenamiento, podrán reingresar a la Asociación, siempre que sea aceptada de nuevo su solicitud. En caso de reincidencia perderán el mencionado derecho.

Sección VI

De la muerte de un asociado

Artículo 22. Los asociados fundadores y todos aquellos que ulteriormente ingresen a la Asociación, convienen que en caso de muerte, su participación social quede en beneficio de la Asociación, a fin de que ésta la destine a las actividades objeto de su constitución.

CAPÍTULO IV

De los órganos de la Asociación

Artículo 23. La dirección, administración y vigilancia de la Asociación, estará respectivamente a cargo de:

a) La asamblea general;

b) La mesa directiva, y

c) El consejo de vigilancia.

Sección I

De las asambleas generales

Artículo 24. La asamblea general la constituyen todos los asociados que concurran a ella e integren por lo menos el quórum que se determina en el artículo 33 de este ordenamiento, en la inteligencia de que los asociados foráneos y honorarios que asistieren a ella, no serán tomados en cuenta para el cómputo del quórum de presencia y de votación.

Artículo 25. La asamblea general es el órgano supremo de la Asociación y sus acuerdos obligan a todos los asociados, presentes y ausentes, siempre que dichos acuerdos se tomen conforme a la ley y estos estatutos.

Artículo 26. Las asambleas generales serán ordinarias y extraordinarias. Unas y otras deberán reunirse en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo 27. Las asambleas generales ordinarias deberán reunirse por lo menos una vez al año durante el mes de septiembre y les corresponderá conocer, además de los asuntos que no están expresamente conferidos por este ordenamiento a las asambleas generales extraordinarias, de los siguientes:

a) Discutir, aprobar, modificar o reprobar el balance anual, tomando en cuenta el dictamen del consejo de vigilancia y tomar las medidas que juzgue oportunas;

b) Aprobar el informe que rinda la mesa directiva sobre las actividades del ejercicio social correspondiente;

c) Designar a los miembros de la mesa directiva y del consejo de vigilancia, en los casos de terminación, separación o remoción de los cargos y de fallecimiento de cualquiera de los integrantes de los mencionados órganos;

d) Aprobar los nombramientos de asociados honorarios para las personas que hubieren sido propuestas por la mesa directiva y reúnan las condiciones previstas en el artículo 10 de estos estatutos;

e) Conocer de las denuncias hechas por los asociados por conducto del consejo de vigilancia, así como de las presentadas directamente por este órgano social o por la autoridad judicial competente, en el supuesto de que el consejo de vigilancia se niegue a hacerlas, siempre que se trate de irregularidades en que incurriere la mesa directiva, debiendo resolver lo conducente, tomando en consideración los intereses generales de la Asociación, y

f) Designar entre los asociados foráneos radicados en Baja California el número de representantes que estime conveniente.

Artículo 28. Las asambleas generales extraordinarias se reunirán para tratar los siguientes asuntos:

a) Disolución anticipada de la Asociación;

b) Prórroga de la duración de la Asociación;

c) Cambio de la denominación social;

d) Cambio de objeto de la Asociación;

e) Cambio de nacionalidad de la Asociación;

f) Cambio de domicilio social;

g) Fusión de la Asociación con otra asociación, y

h) Modificación de los estatutos.

Artículo 29. Las asambleas generales deberán ser convocadas por la mesa directiva, por lo menos con cinco días de anticipación a la fecha señalada para la reunión, con el objeto de que todos los asociados consulten los libros y documentos relacionados con los asuntos que se haya de tratar.

Artículo 30. La convocatoria para las asambleas se comunicará por escrito a los asociados en el domicilio que tengan designado, con la anticipación que establece el artículo anterior.

Artículo 31. En las convocatorias se expresará el lugar, fecha y hora de la reunión y se enumerarán los puntos del orden del día, en la inteligencia de que no podrá tratarse ningún asunto que no esté incluido expresamente en el orden del día, salvo en los casos en que asistan la totalidad de los asociados activos y acuerden por unanimidad de votos que se trate el asunto. No se incluirá en el orden del día un inciso o renglón de "asuntos generales" u otra indicación análoga.

Artículo 32. Las asambleas generales podrán reunirse sin necesidad de previa convocatoria y sus resoluciones serán válidas, cuando concurran la totalidad de los asociados activos.

Artículo 33. Para que una asamblea general ordinaria se considere legalmente reunida, es necesario que concurran a ella por lo menos la mitad de los asociados activos. Será necesaria la presencia del 75% de los asociados activos, cuando se trate de asambleas generales extraordinarias.

Artículo 34. Cada asociado activo tendrá un voto en las asambleas; las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, teniendo el que preside voto de calidad en caso de empate.

Artículo 35. Las asambleas serán presididas por el presidente de la mesa directiva; a falta de éste por el vicepresidente y a falta de ambos por el asociado activo que elijan los asistentes a la asamblea.

Artículo 36. A fin de determinar si la asamblea puede instalarse legalmente, el que presida designará a dos de los presentes como escrutadores, para que certifiquen si se encuentra representado el quórum necesario y en caso afirmativo, declarará instalada la asamblea. Los escrutadores designados levantarán una lista que firmarán los presentes para probar así su asis-

tencia. Una vez instalada la asamblea, se tratarán los asuntos consignados en el orden del día.

Artículo 37. Si el día de la asamblea, no pudieron tratarse por falta de tiempo, todos los asuntos para los que fue convocada, podrá suspenderse para proseguir otro u otros días, sin necesidad de nueva convocatoria, cualquiera que sea el número de asociados activos que concurran.

Artículo 38. Una vez declarada instalada la asamblea, los asociados no podrán desintegrarla para evitar la celebración, salvo que se trate de asamblea reunida sin publicación de convocatoria. Los asociados que se retiren o los que no concurran a la reanudación de una asamblea que se suspendiere por falta de tiempo, se entenderá que emiten su voto en el sentido de la mayoría de los presentes.

Artículo 39. El voto será por persona. Ningún asociado puede concurrir y votar por apoderado. Sólo en los casos de exclusión de asociados y de elección de mesa directiva, la votación será secreta. Las cédulas o documentos que se empleen para estos casos, deberán estar firmadas por el secretario de la mesa directiva. Los escrutadores deberán cerciorarse de que el número de cédulas o documentos, es igual al de asociados que tienen derecho de voto y de que las cédulas o documentos estén firmados por el secretario.

Artículo 40. De toda asamblea se levantará acta en el libro respectivo, que será firmada por el presidente y secretario de la misma. Como apéndice de dicha acta, se acompañarán un ejemplar de la convocatoria, la lista de asistencia suscrita por los asociados activos que hubieren concurrido y las cédulas o documentos que se empleen en los casos mencionados en el artículo anterior.

Artículo 41. Las actas de las asambleas extraordinarias serán protocolizadas ante notario e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este municipio de Monterrey, Nuevo León. También se protocolizarán ante notario, las actas de las asambleas ordinarias cuando por cualquiera circunstancia no fuere posible asentarlas en el libro de actas correspondiente.

Artículo 42. Los acuerdos tomados en contravención de los artículos anteriores, serán nulos.

Sección II

De la mesa directiva

Artículo 43. La administración de la Asociación corresponderá a una mesa directiva, que estará integrada por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero, un secretario de Acción Social, un secretario de Acción Cultural, un secretario de Acción Deportiva y un secretario de Prensa y Propaganda.

Artículo 44. Los miembros de la mesa directiva durarán un año en su cargo y seguirán en sus puestos no obstante concluya el plazo anterior, hasta que los sustitutos nombrados se presenten a desempeñar sus funciones. Los cargos son personales e indelegables con las salvedades que se establecen en estos estatutos.

Artículo 45. Para ser miembro de la mesa directiva se requiere, además de tener la calidad de asociado activo y ser mayor de edad, contar por lo menos con un año de haber ingresado a la Asociación.

Artículo 46. Las elecciones de la mesa directiva se verificarán en la primera quincena del mes de septiembre de cada año y, ya electa, tomará posesión de su cargo dentro de los primeros quince días del mes de octubre siguiente a la elección.

Artículo 47. La mesa directiva sesionará por lo menos una vez cada mes y en cualquier tiempo cuando el caso lo amerite.

Artículo 48. La mesa directiva será convocada por el presidente o a falta de éste por el que lo sustituya en sus funciones.

Artículo 49. Para que la mesa directiva celebre válidamente sus sesiones, es necesario que concurran cuando menos la mitad de sus componentes. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, teniendo el presidente voto de calidad en caso de empate.

Artículo 50. Las sesiones de la mesa directiva serán presididas por el presidente; a falta de éste, por el vicepresidente; y a falta de ambos por la persona que designen los miembros presentes.

Artículo 51. De cada sesión de la mesa directiva se levantará un acta en el libro respectivo, que será firmada por el presidente o por quien haga sus veces en la sesión de que se trate y por el secretario, respectivamente. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una sesión en el libro correspondiente, se protocolizará ante notario.

Artículo 52. Las resoluciones tomadas en contravención de los artículos anteriores serán nulas.

Artículo 53. Son atribuciones de la mesa directiva:

a) Representar a la Asociación y dirigir los negocios sociales, dentro de los límites que se deriven de la ley, estos estatutos y los acuerdos de la asamblea general;

b) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos legalmente decretados por la asamblea general;

c) Disponer de los fondos de la Asociación para la consecución de los fines sociales;

d) Nombrar comisiones para la ejecución de algunos acuerdos que tome la asamblea general y para asuntos relacionados con el objeto de la Asociación que estime convenientes;

e) Remitir a los asociados un estado de cuenta trimestral que rendirá el tesorero, en el que se haga constar la existencia de fondos y gastos erogados en el mes;

f) Formular el balance anual y someterlo a la consideración de la asamblea general, una vez que haya pasado al consejo de vigilancia, cuando menos con ocho días de anticipación a la fecha en que debe tener lugar la asamblea;

g) Convocar a asambleas generales;

h) Llevar los libros de la Asociación;

i) Rendir a la asamblea general un informe sobre las actividades realizadas durante el ejercicio social;

j) Proponer a la asamblea general la admisión de asociados honorarios, cuando se esté en el supuesto a que se contrae el artículo 10 de este ordenamiento, y

k) En general todos aquellos que le confiera la ley y estos estatutos.

Artículo 54. En casos urgentes en que no pueda reunirse desde luego la mesa directiva, el presidente o en su defecto el vicepresidente tomará las medidas que procedan, a reserva de dar cuenta de ello a la mesa directiva en la primera junta que tenga.

Subsección I

Del presidente

Artículo 55. Son deberes y facultades del presidente:

a) Asistir a las juntas de la mesa directiva y a las asambleas generales, presidiendo unas y otras;

b) Convocar la reunión de la mesa directiva y a asambleas generales;

c) Tener voto de calidad en caso de empate;

d) Cuidar de que el desenvolvimiento de las reuniones, tanto de la mesa directiva como de las asambleas, se lleve a cabo con toda mesura y corrección, pudiendo hacer uso de los medios lícitos que tenga a su alcance para lograr este propósito;

e) Nombrar o hacer que se nombren, las comisiones a que se refiere el inciso *d*) del artículo 53 de los presentes estatutos;

f) Firmar, juntamente con el secretario, las actas de las sesiones de la mesa directiva, así como las actas de las asambleas, una vez que éstas sean aprobadas;

g) Firmar las credenciales de los asociados juntamente con el secretario;

h) Poner el visto bueno juntamente con el tesorero, a los recibos que extienda la Asociación, así como a todos aquellos documentos que deban ser pagados por ella;

i) Ostentar la representación de la Asociación ante terceros, autoridades judiciales, administrativas y de trabajo, tanto de orden federal, como local y municipal, teniendo para ello el derecho de usar la firma social para los fines legales y estatutarios conducentes, y

j) Rendir un informe anual de su gestión, en la junta que se cite para dar posesión a la mesa directiva electa.

Subsección II

Del vicepresidente

Artículo 56. El vicepresidente actuará en los casos de ausencia del presidente, correspondiéndole las mismas atribuciones que al presidente.

Subsección III

Del secretario

Artículo 57. Son deberes y facultades del secretario:

a) Dar cuenta en las sesiones con el acta de la sesión anterior y de la correspondencia y asuntos que deben tratarse;

b) Tomar nota de la asistencia a las sesiones;

c) Recoger las votaciones y dar cuenta del resultado de ellas al presidente;

d) Extender las actas de las sesiones una vez que fueren aprobadas por la asamblea general y asentarlas en el libro correspondiente bajo su firma;

e) Firmar la correspondencia de la Asociación;

f) Firmar las credenciales de los asociados;

g) Llevar un registro de asociados, con sus domicilios;

h) Conservar bajo su más estricta responsabilidad la correspondencia, libros y papeles de la Asociación;

i) Dar cuenta a la mesa directiva de los asuntos que estén en poder de comisiones y que no hayan sido resueltos;

j) Despachar los asuntos de simple trámite que sean de su competencia y someter al acuerdo del presidente, aquellos que exijan resolución inmediata, y

k) En general, todas aquellas facultades y deberes que señalen la ley y este ordenamiento.

Artículo 58. En caso de ausencia del secretario, lo sustituirá la persona que designen los miembros presentes, quien desempeñará transitoriamente las labores de la secretaria.

Subsección IV

Del tesorero

Artículo 59. El tesorero cuidará que los cobros de las cuotas de los asociados se hagan en los primeros días de cada mes, quedando facultado para contratar un empleado para este efecto, cuyos emolumentos fijará la mesa directiva.

Artículo 60. El tesorero tendrá el manejo de los fondos de la Asociación y con el visto bueno del presidente podrá disponer de ellos en casos urgentes, a reserva de dar cuenta de ello a la mesa directiva en la primera reunión de ésta.

Artículo 61. Sólo la mesa directiva tendrá derecho a utilizar los fondos de la Asociación y, por tanto, el presidente dará el visto bueno para disponer de ellos cuando el gasto se apruebe, sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo anterior.

Artículo 62. El tesorero, con el informe trimestral que deberá rendir ante la mesa directiva, acompañará una cuenta detallada de las entradas y salidas de fondos y entregará al secretario una lista de los socios que estén atrasados en el pago de sus cuotas, a fin de que éste requiera a los morosos se pongan al corriente en el pago de ellas y para los efectos del artículo 17 inciso *a*) de estos estatutos.

Artículo 63. El tesorero deberá remitir al presidente, con la anticipación debida, una cuenta detallada, pormenorizada y comprobada del manejo de los fondos que hayan estado a su cuidado.

Subsección V

De los secretarios

Artículo 64. Los secretarios de Acción Social, Acción Cultural, Acción Deportiva, y de Prensa y Propaganda, tendrán a su cargo la realización de todas las actividades y comisiones relacionadas con los objetivos y finalidades de la Asociación y que se les confiera por la asamblea general o por la mesa directiva en su caso, teniendo la obligación general de informar a la mesa directiva de las actividades por ellos realizadas en cumplimiento de sus funciones.

Sección III

Del consejo de vigilancia

Artículo 65. La vigilancia de la Asociación estará a cargo de un consejo de vigilancia compuesto de dos personas que tengan la calidad de asociados activos. Este órgano social tendrá las atribuciones que la Ley General de Sociedades Mercantiles concede a los comisarios de las sociedades anónimas. Sus miembros serán elegidos en la misma asamblea en que se elija la mesa directiva. El cargo de consejero es personal e indelegable, teniendo una duración de un año computable desde la fecha fijada para la toma de posesión. Los consejeros estarán en sus funciones en la misma fecha en que la directiva tome posesión.

CAPÍTULO V

De la disolución y liquidación

Artículo 66. La Asociación se disolverá:

a) Por consentimiento unánime de los asociados;

b) Por terminación del plazo fijado en este instrumento;

c) Por la consumación del objeto social o por imposibilidad de realizarlo;

d) Por reunirse en una sola persona las participaciones sociales, y

e) Por resolución judicial.

Artículo 67. Una vez decretada la disolución, la Asociación entrará en estado de liquidación, la cual deberá ser practicada dentro de un plazo de seis meses.

Artículo 68. Decretada la disolución, cesarán en sus cargos los miembros de la mesa directiva y serán designados por la asamblea general dos liquidadores, cargo que recaerá en las personas que dicho órgano social determine, quienes realizarán todas las operaciones tendientes a la liquidación conjunta y mancomunadamente.

Artículo 69. El consejo de vigilancia fiscalizará la actuación del órgano de liquidación, debiendo denunciar a la asamblea general cualquier irregularidad que advierta en los manejos del mismo, a fin de que ésta decida lo que juzgue oportuno.

Artículo 70. Una vez concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores convocarán a asamblea general para que en ella se examine el estado de cuentas de liquidación, se dictamine sobre ellas y se resuelva la aplicación que se dará al remanente en caso de que lo hubiere.

TRANSITORIOS

Artículo primero. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de este ordenamiento, se declara como ley aplicable el Código Civil del Estado de Nuevo León y como suplementariamente aplicable, el Código de Comercio y sus leyes complementarias.

Artículo segundo. Se designa por los asociados fundadores para el primer ejercicio social que abarca el periodo comprendido desde la fecha de firma de esta escritura hasta el 31 (treinta y uno) de agosto de 1962 (mil novecientos sesenta y dos) como integrantes de la primera mesa directiva, a las siguientes personas:

PRESIDENTE: *Rodolfo Nelson Culebro*

VICEPRESIDENTE: *René Tiznado Fernández*

SECRETARIO: *Rubén Oliva Ainsa*

TESORERO: *Arturo Zepeda Vázquez*

SECRETARIO DE ACCIÓN SOCIAL: *Ricardo Real Aguilar*

SECRETARIO DE ACCIÓN CULTURAL: *Arturo Jiménez Hernández*
SECRETARIO DE ACCIÓN DEPORTIVA: *Daniel A. Huerta Sánchez*
SECRETARIO DE PRENSA Y PROPAGANDA: *Juan Beckmann Vidal*

Las mencionadas personas aceptan en este acto los cargos que se les confieren y protestan su fiel y legal desempeño, dándole a sus firmas en esta escritura, el carácter de aceptación y protesta.

Artículo tercero. Las personas que integran la mesa directiva podrán ser reelectas en sus cargos o seguir formando parte de la mesa directiva.

Segunda. Los comparecientes de común acuerdo designan al señor Arturo Zepeda Vázquez para que de inmediato proceda a la protocolización y registro de esta escritura.

Tercera. El presidente de la mesa directiva legalmente en funciones (en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 55 inciso *i*) de estos estatutos), ostentará la representación de la Asociación como mandatario de la misma, otorgándosele además de las facultades que son propias de su cargo, las siguientes: representar a la Asociación ante personas físicas o morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales (civiles o penales), administrativas o de trabajo, tanto de orden federal como local; hacer uso de la firma social para celebrar todos los actos jurídicos que directa o indirectamente se relacionen con el objeto social; para absolver y articular posesiones, transigir y comprometer en arbitrios; presentar demandas y desistirse de ellas, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan, interponer amparos y desistirse de ellos y seguirlos en todos sus trámites, siempre con el poder más amplio, incluyendo las facultades que requieran cláusula especial conforme a la ley en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil del Estado de Nuevo León; otorgar y suscribir a nombre de la Asociación toda clase de documentos, incluso títulos valores, en los términos del artículo noveno fracción I, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, abrir o cerrar cuentas en instituciones de crédito, nombrar apoderados generales para pleitos y cobranzas y apoderados especiales otorgándoles al efecto los poderes respectivos; revocar esos nombramientos, contratar empleados y demás personal de la Asociación en caso necesario, fijándoles sus facultades, obligaciones y emolumentos; administrar los negocios sociales y ejercitar actos de dominio respecto de los bienes de la Asociación, en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, cuyo texto es transcrito enseguida, entendiéndose que en el ejercicio de su cargo no tendrá más limitaciones que aquellas que le impongan la ley, los estatutos de la Asociación y la asamblea general y que la enumeración anterior es de carácter enunciativo y por tanto no limitativo. ***Artículo 2448.*** "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se

dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."

Yo, el notario, Doy Fe de la verdad del acto, de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los originales a que me remito y he tenido a la vista; de haber leído personal e íntegramente esta escritura a los comparecientes; de haberles advertido el derecho a que tienen para hacerlo por sí mismos; de que les expliqué su valor y consecuencias legales; de que les advertí las obligaciones que tienen de inscribir el testimonio que de esa escritura se expida en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este municipio; de que se cumplieron los requisitos preceptuados por el artículo 52 (cincuenta y dos) de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nuevo León; de que manifestaron su conformidad con el contenido del presente instrumento, el cual ratificaron en todas sus partes y firmaron al calce de su puño y letra en mi presencia el día dieciocho de enero de mil novecientos noventa y dos. *Doy fe.*

Rodolfo Nelson Culebro. René Tiznado Fernández. Rubén Oliva Ainsa. Arturo Zepeda Vázquez. Ricardo Real Aguilar. Arturo Jiménez Hernández. Daniel A. Huerta Sánchez. Juan Beckmann Vidal. Antonio Martínez Diego. Francisco A. Bustamante Loperena. Francisco Aguilar Siono. Eugenio Elorduy Walter. José Almada Mora. Lic. Héctor Rubén Garza Moreno. Firmados y el Sello Notarial de Autorizar.

Autorizo esta Escritura hoy día 23 (veintitrés) de enero de 1962 (mil novecientos sesenta y dos), fecha en que se presentó la nota de exención del timbre, que dejo glosada al apéndice de mi protocolo con el mismo número de esta escritura y con la letra B. *Doy fe. Lic. Héctor Rubén Garza Moreno.* Rúbrica y el Sello Notarial de Autorizar.

NOTA DEL TIMBRE

Exp. BL-49610-A.— *C. Jefe de la Oficina Federal de Hacienda Número Uno.* P r e s e n t e. Con fecha 18 (dieciocho) de enero de 1962 (mil novecientos sesenta y dos) y por Escritura Pública Número Uno, tomo I, volumen I, de mi protocolo, se protocolizó el acta constitutiva de una asociación civil denominada *Asociación de Estudiantes Bajacalifornianos en Monterrey, A. C.*, otorgada por los señores *Rodolfo Nelson Culebro, René Tiznado Fernández, Rubén Oliva Ainsa, Arturo Zepeda Vázquez, Ricardo Real Aguilar, Arturo Jiménez Hernández, Daniel A. Huerta Sánchez, Juan Beckmann Vidal, Antonio Martínez Diego, Francisco A. Bustamante Loperena,*

Francisco Aguilar Siono, Eugenio Elorduy Walter y *José Almada Mora.* Los otorgantes, bajo protesta de decir verdad, por sus generales manifestaron ser todos mexicanos, mayores de edad, solteros, estudiantes, con domicilio común en el Internado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey de esta ciudad, e instruidos por el suscrito notario del contenido del artículo 206 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, manifestaron no causarlo. El acto de que se trata, no causa impuesto del timbre, por no estar previsto en la ley respectiva; se causa un impuesto de $6.00 (seis pesos, moneda nacional) en estampillas comunes por lo que respecta al mandato otorgado al presidente de la mesa directiva de la Asociación legalmente en funciones. Tarifa aplicable: Artículo 4o., fracción XVII, inciso *a*), subinciso *b*) de la Ley General del Timbre. Lo que hago de su conocimiento para los efectos del artículo 84 de la mencionada Ley. Monterrey, N. L., a 23 de enero de 1962. *Lic. Héctor Rubén Garza Moreno. Notario Público Número 39. Lic. Héctor Rubén Garza Moreno.* Rúbrica. El Sello Notarial de Autorizar. *Nota Número 272. El C. Jefe de la Oficina Federal de Hacienda Número Uno* que suscribe, *C e r t i f i c a*: Que la nota que antecede queda bajo la responsabilidad del notario que la suscribe. Se amortizan estampillas comunes por valor de $6.00 (seis pesos moneda nacional). Monterrey, N. L., a 23 de enero de 1962. *Carlos Alvarado Estrada.* (A-a-435). Firma ilegible. El Sello de la Oficina Federal de Hacienda Número Uno.

Es Primer Testimonio que expide para uso de "*Asociación de Estudiantes Bajacalifornianos en Monterrey, A. C.*" Fue tomado de sus originales que obran en el tomo I, volumen I, de mi protocolo bajo el Número 1 (uno) a fojas de la 2 (dos) vuelta, a la 22 (veintidós) vuelta. Va en 12 (doce) fojas útiles, debidamente cotejadas y corregidas, con los timbres de ley debidamente cancelados. Monterrey, Nuevo León, a 23 (veintitrés) de enero de 1962 (mil novecientos sesenta y dos). *Doy fe.*

LIC. HÉCTOR RUBÉN GARZA MORENO
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 39

Registrada bajo el Núm. 3, fol. 1, vol. 6
Sección de Asociaciones Civiles
Monterrey, N. L., enero 30 de 1962
El R. P. de la P.

CUESTIONARIO

1. Exponga y analice un concepto de asociación civil.
2. ¿En qué se distingue un contrato de organización de un contrato de cambio?
3. ¿Cuál es el objeto de la asociación civil y desde cuántos aspectos se puede analizar dicho objeto? Explique cada uno de esos aspectos.

4. ¿Qué capacidad se requiere para celebrar el contrato de asociación civil?
5. ¿Cuáles son las características del contrato de asociación civil? Explíquelas.
6. Señale la principal diferencia entre asociación civil y sociedad civil.
7. Mencione y explique los principales derechos de los asociados.
8. Enumere y analice las obligaciones de los asociados.
9. Describa lo referente al funcionamiento de la asociación civil.
10. ¿Cuáles son las facultades de la asamblea general de una asociación civil?
11. Señale las causas de extinción de la asociación civil.
12. ¿Cuáles son las consecuencias de la extinción?

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, Porrúa, México, 1961.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, 2a. parte, Cultura, La Habana.

Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, 10a. ed., Porrúa, México, 1972.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Plan de estudios, Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.

———, *Programa y bibliografía. Derecho Civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y en vigor a partir del 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y en vigor a partir del 1 de septiembre de 1935.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.

Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su reglamento.

XVI. Contrato de sociedad civil

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir el contrato de sociedad civil y señalar sus características y elementos esenciales y de validez.
- Identificar los derechos y obligaciones de los socios.
- Señalar los órganos de la sociedad civil y las reglas legales que la norman; asimismo, explicar las causas de disolución y liquidación.

INTRODUCCIÓN

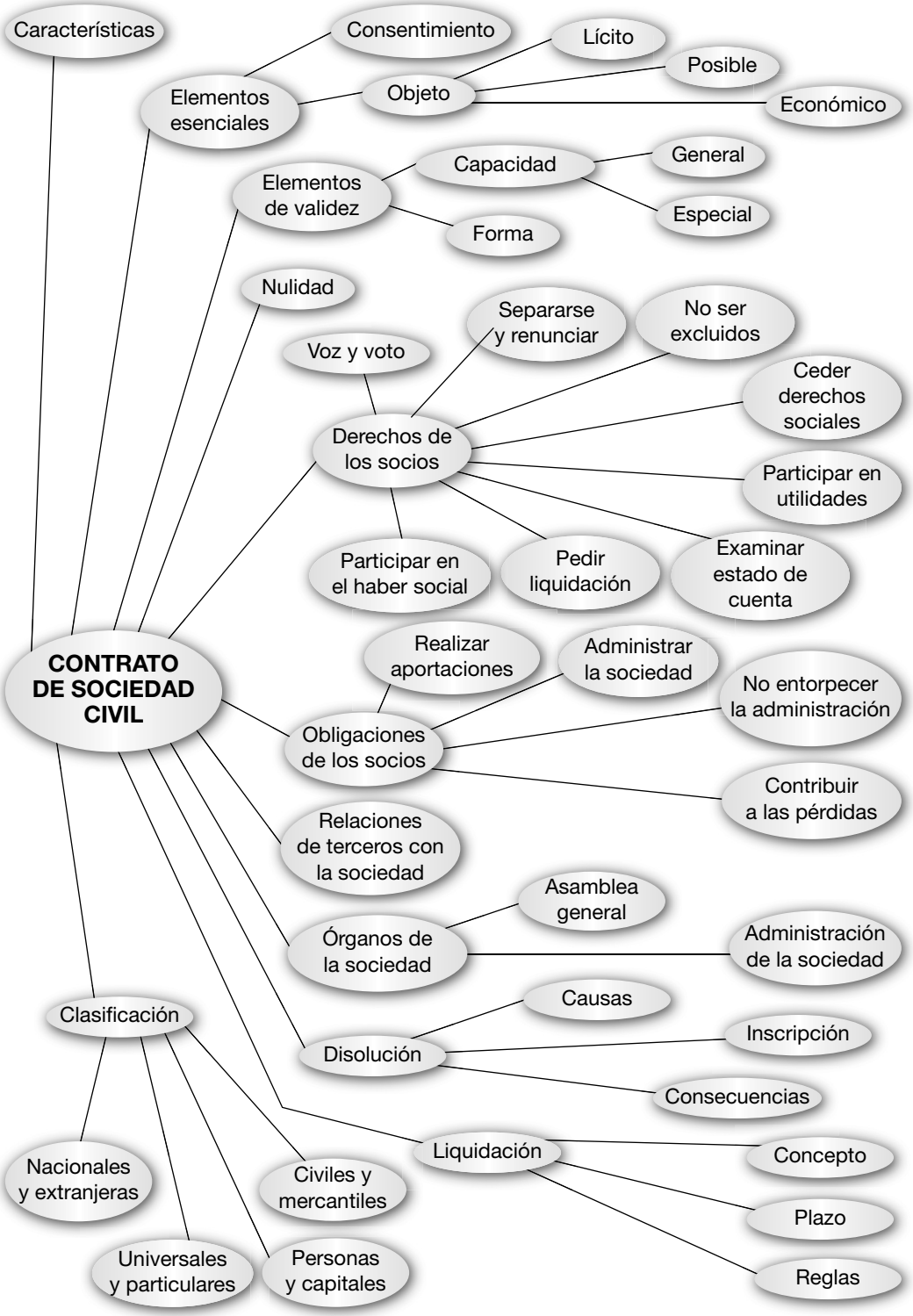
Al igual que la asociación civil, la sociedad civil es una persona moral dotada de personalidad jurídica, por lo que tiene aplicación todo lo que se estudió respecto a dicho atributo, con relación a la primera. También se clasifica a la sociedad civil dentro de los contratos corporativos o de realización de un fin común.

Esta sociedad se puede definir como el resultado de un contrato mediante el cual dos o más personas se obligan a contribuir con recursos o esfuerzos, y de manera que no sea enteramente transitoria, a la realización de un fin común, lícito y posible, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Al estudiarse la asociación civil se estableció la diferencia que existe con la sociedad civil, por lo que a continuación se da una cita aclaratoria:

> La asociación se distingue de la sociedad civil por razón del fin, dado que en la sociedad civil la finalidad es de carácter preponderantemente económico, pero sin constituir una especulación comercial. Se pone como ejemplo de sociedad civil a aquellas sociedades que fomentan el desenvolvimiento de la industria, de la agricultura o del comercio (Puig Peña), así como ciertas organizaciones profesionales. En cambio, en la asociación civil la finalidad no debe ser preponderantemente económica sino de carácter político, deportivo, artístico, cultural,

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XVI



profesional, etc., o sea una finalidad ideal o desinteresada (2670 y 25-IV y VI). Además, difiere de la misma sociedad civil en estos puntos:

a) En la asociación civil, todos los votos son iguales y cada asociado tiene un solo voto (2678); no así en la sociedad civil, pues aunque en ésta cada socio tiene también un solo voto, no todos los votos tienen el mismo valor (2706 y 2713);

b) En la asociación civil no existe quórum legal para las asambleas, sino que los acuerdos se toman en ellas simplemente por la mayoría de los votos presentes, cualquiera que sea el número de asistentes (2677, *in fine*), pues por no haber interés económico de por medio, es razonable que prevalezca la voluntad de quienes se preocupan por las actividades ideales o desinteresadas de la asociación, sobre la indiferencia o imposibilidad de quienes ni siquiera concurrieron a la asamblea. En la sociedad civil existen normas diferentes, ya que la modificación de estatutos (2698), la cesión de partes sociales y admisión de nuevos socios (2705), la exclusión de un socio (2707), la revocación del nombramiento de administradores hecho en la escritura constitutiva (2711) y la disolución voluntaria de la sociedad (2720-I), requieren acuerdo unánime de los socios; y, además, para los asuntos que no se hubieren encomendado a algunos socios, las decisiones se toman por mayoría de votos de todos los socios (2719), computable por cantidades o valores de las partes sociales (2713);

c) En la asociación civil no responden los directores en lo personal de las deudas sociales, a menos que su actuación haya sido dolosa o culposa; en tanto que en la sociedad civil los socios administradores responden en lo personal solidariamente de las obligaciones sociales (2704);

d) Durante la vida de la asociación civil, no deben repartirse utilidades entre los asociados, y aun en caso de liquidación de la misma, tales utilidades deben aplicarse a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida, y sólo deben reembolsarse a los socios sus aportaciones, a menos que en los estatutos se haya dispuesto expresamente que también se repartan las utilidades al disolverse la asociación (2686). En la sociedad civil, por regla general tampoco pueden repartirse utilidades durante la vida de la sociedad (2729), pero se permite el pacto en contrario; y, además, sin necesidad de estipulación en los estatutos, deben repartirse tales utilidades entre todos los socios al disolverse la sociedad (2729 y 2696), o bien asignarse la parte proporcional de esas utilidades a los herederos del socio que deja de pertenecer a la sociedad por muerte (2722) o renuncia (2720-VI y 2703). En la asociación civil, por el contrario, la separación de un asociado le hace perder todo derecho, no sólo a las utilidades sino también hasta al haber social (2682);

e) El derecho de separación de los asociados en la asociación civil es absoluto (2680), pues sólo se requiere avisarlo con dos meses de anticipación, en tanto que en la sociedad civil únicamente existe cuando pretenden exigirse posteriores aportaciones suplementarias a las aportaciones iniciales (2703) o cuando se trata de una sociedad de duración indeterminada (2720-VI), y

f) Las asociaciones civiles pueden carecer de capital social, dado su carácter ideal o desinteresado, no así las sociedades, que siempre exigen un capital social (2693-IV). Con todo, aunque todas las aportaciones pueden ser de servicios en una asociación, o sea aunque todos los socios sean industriales, cabe en algunos casos la evaluación o estimación de esos servicios o industria, para integrar el valor del capital social.[1]

[1] Ramón Sánchez Medal, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 1991, pp. 365-367.

La distinción entre sociedad civil y sociedad mercantil no es su finalidad sino el criterio que adopta el legislador, el cual es puramente formal; en este sentido, el artículo 4o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece literalmente: "Se reputarán mercantiles las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1o. de esta ley." Y tal artículo expresa: "Esta ley reconoce las siguientes especies de sociedades: I. Sociedad en Nombre Colectivo; II. Sociedad en Comandita Simple; III. Sociedad de Responsabilidad Limitada; IV. Sociedad Anónima; V. Sociedad en Comandita por Acciones, y VI. Sociedad Cooperativa."

De lo anterior se deduce que una sociedad será mercantil si adopta uno de los tipos (o formas) enumerados en el artículo 1o. de la ley citada.

Por su parte, Sánchez Medal distingue entre asociación civil y asociación en participación, lo cual se aplica también a la sociedad civil. He aquí su comentario:

> Asimismo, tiene notables diferencias con la asociación en participación, porque en ésta no hay personalidad jurídica distinta de las personas físicas de los socios, de ahí su nombre de "sociedad oculta" y, además, la finalidad es la realización de una o varias operaciones de comercio o la explotación de una negociación mercantil (arts. 252 y 253 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).[2]

En cambio la finalidad respectiva de la asociación civil y de la sociedad civil es completamente distinta a la que realiza la asociación en participación.

CONCEPTO

La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a combinar sus recursos o sus esfuerzos, de manera que no sea meramente transitoria, para la realización de un fin común, lícito y posible, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial. El concepto anterior se basa en el artículo 2688 del Código Civil.

Podría decirse que la distinción entre sociedad civil y mercantil se basa en su finalidad; es decir, será civil, cuando su fin sea preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial. Sin embargo, el criterio que adopta el legislador es formal, pues el artículo 4o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece de modo literal: "Se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1o. de esta ley"; y las especies de sociedades mercantiles a las que se refieren son:

- Sociedad en nombre colectivo.
- Sociedad en comandita simple.
- Sociedad de responsabilidad limitada.
- Sociedad anónima.

[2] *Ibid.*, p. 367.

- Sociedad en comandita por acciones, y
- Sociedad cooperativa.

Cualquier sociedad que se constituya en alguno de estos tipos será mercantil, ya que el legislador acepta un criterio exclusivamente formal. Por otra parte, el Código Civil, en su artículo 2695, apunta: "Las sociedades de naturaleza civil, que tomen la forma de las sociedades mercantiles, quedan sujetas al Código de Comercio."

Una asociación y una sociedad civil se distinguen en que el fin de la primera no es preponderantemente económico y el de la segunda sí lo es, según se deduce de los artículos 2670 y 2688 del Código Civil, que definen los conceptos de contrato de asociación y sociedad, respectivamente.

Al igual que la asociación, la sociedad está dotada de personalidad jurídica, de conformidad con la fracción III del artículo 25, que considera como personas morales a las sociedades civiles; de esto se desprende que la sociedad es un sujeto de derecho, que tiene capacidad para actuar, comparecer en juicio (ya como actora, ya como demandada), celebrar actos jurídicos mediante los órganos que la representan, así como de contratar y obligarse.

Al tener personalidad jurídica se puede presentar el caso de que sea deudora o acreedora de los mismos socios, debido a que posee un patrimonio distinto al de sus socios.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Existe y subsiste por sí mismo, es decir, tiene existencia propia, que no depende de ningún otro contrato.

Bilateral o plurilateral

Por excepción.

Oneroso

Porque hay provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo

Debido a que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.

De tracto sucesivo

En virtud de que produce sus efectos a través del tiempo.

Intuitu personae

Se toman en cuenta las cualidades de los socios para la celebración del contrato.

Se consideran las cualidades de las personas para la constitución. Una consecuencia de dicho carácter es lo dispuesto en el artículo 2705 del Código Civil.

De organización

Por las mismas razones que expusimos al estudiar el contrato de asociación.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales para su formación. En la sociedad consiste en estar de acuerdo en la consecución del fin que se han propuesto alcanzar.

Los autores coinciden en que debe existir la *affectio societatis.*

Objeto

Al igual que en la asociación, el objeto puede consistir en lograr el fin que se han propuesto (el cual debe ser lícito, posible y preponderantemente económico), así como en las propias aportaciones de los socios, puesto que el artículo 2688, al dar la definición de sociedad, establece que:

> los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial: Éstas (las aportaciones) pueden consistir en una cantidad de dinero u otros bienes, o en la industria del socio, cuando se obligó a hacer una aportación de trabajo.

La aportación de bienes a la sociedad implica la transmisión de su dominio, salvo pacto expreso en contrario (art. 2689 del CCDF).

Tampoco se puede, salvo pacto en contrario, obligar a los socios a hacer nuevas aportaciones; así, cuando el aumento del capital social sea acordado por

la mayoría, los socios inconformes pueden separarse de la sociedad, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2703 del Código Civil.

Los socios están obligados al saneamiento para el caso de evicción, cuando transmiten el dominio de los bienes a la sociedad, como corresponde a todo enajenante, y a indemnizar por los defectos de las cosas que aportaron, como lo está el vendedor respecto al comprador; mas si lo que prometieron fue el aprovechamiento de los bienes, responderán de ellos según los principios que rigen en las obligaciones entre el arrendador y el arrendatario (art. 2702 del CCDF).

La capacidad para que las sociedades civiles adquieran bienes raíces se regirá por lo dispuesto en el numeral 27 de la Constitución Federal y sus leyes reglamentarias (art. 2700 del CCDF).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795 a *contrario sensu*). Sólo nos ocuparemos de la capacidad y de la forma; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

Los socios deben tener la capacidad general: ser mayores de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales; además, se les exige la capacidad especial, si se obligan a transmitir el dominio de bienes a la sociedad, debido a que deben tenerla para disponer de los bienes que aporten.

En resumen, dependerá de la obligación que reporte el socio, de transmitir el dominio o sólo el uso o goce, o de ejecutar determinado trabajo, el que se le exija una capacidad especial o general.

Forma

El contrato de sociedad debe constar por escrito para ser válido, basta con un documento privado; pero cuando se aporten a la sociedad bienes cuya transferencia tenga que constar en escritura pública, el contrato de sociedad deberá observar esta formalidad. Lo anterior de conformidad con el artículo 2690 del Código Civil. Además, el contrato de sociedad, según establece el artículo 2693 del Código Civil, debe contener:

I. Los nombres y apellidos de los otorgantes que son capaces de obligarse.

II. La razón social.

III. El objeto de la sociedad.

IV. El importe del capital social, y la aportación con que cada socio debe contribuir.

Si falta alguno de estos requisitos se aplicará lo que dispone el artículo 2691 del mismo código.

En el contrato de sociedad la inobservancia de la forma no origina la nulidad relativa, como sucede en cualquier acto jurídico, sino que sólo produce el efecto de que los socios puedan en cualquier momento pedir la liquidación de la sociedad, conforme a lo convenido, y, a falta de convenio, conforme al capítulo V del título undécimo de la segunda parte del Código Civil. Mientras que esa liquidación no se pida, el contrato produce todos sus efectos entre los socios, y éstos no pueden oponer a terceros que han contratado con la sociedad, la falta de forma. Dicha consecuencia está prevista en el artículo 2691 del código citado.

Después de la razón social, indica el artículo 2699, se agregarán las palabras "Sociedad Civil". Lo que no apunta el legislador es la consecuencia de la falta de cumplimiento a lo dispuesto en ese artículo.

Por otra parte, el artículo 2694 del Código Civil establece que el contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que produzca efectos en relación a terceros.

NULIDAD DEL CONTRATO DE SOCIEDAD

La nulidad del contrato de sociedad se produce, siguiendo a los civilistas y en especial al maestro Rojina Villegas, en los siguientes casos:

1. Cuando se estipule que los provechos pertenecerán exclusivamente a alguno o algunos socios, y todas las pérdidas a otro u otros (art. 2696 del CCDF).

2. Cuando se estipule que a los socios capitalistas se les restituya su aportación con una cantidad adicional, haya o no ganancias (art. 2697 del CCDF).

3. Cuando se aporten a la sociedad bienes que, conforme a las disposiciones constitucionales y leyes reglamentarias, no puedan adquirir. En otros términos, cuando de algún modo se infrinja el artículo 27 de la Constitución Federal y leyes reglamentarias (art. 2700 del CCDF).

4. Cuando se estipule que sin necesidad de pacto expreso podrá exigirse a los socios que hagan nuevas aportaciones (art. 2703 del CCDF).

5. Cuando se estipule que cualquier socio pueda ser excluido de la sociedad sin el acuerdo unánime de los demás, y sin causa grave prevista en los estatutos (art. 2707 del CCDF).

6. Cuando tenga un objeto ilícito se declarará la nulidad del contrato a solicitud de cualquiera de los socios, o de un tercero interesado, para el efecto de que se liquide la sociedad, y, después de pagadas las deudas sociales, se reembolse a los socios lo que hubiesen aportado, destinando las utilidades a los establecimientos de beneficencia pública del lugar del domicilio de la sociedad (art. 2692 del CCDF).

7. Cuando los socios se obliguen a aportar bienes futuros.

Lo anterior, de acuerdo con el maestro Rojina Villegas, porque nuestra legislación no admite el pacto sucesorio, y, por tanto, debe estar prohibida la citada cláusula. La inobservancia de las formalidades produce no la nulidad, sino el efecto a que hicimos mención al referirnos a la forma.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Derechos

Tener voz y voto

Los socios tienen derecho de voz y voto en las asambleas. Los artículos 2711 y 2713 del Código Civil se refieren al derecho de voto.

Separarse de la sociedad

También tienen derecho de separarse de la sociedad, cuando el aumento del capital sea acordado por la mayoría (art. 2703 del CCDF).

Renunciar a la sociedad

Los socios pueden renunciar a la sociedad siempre que ésta no sea maliciosa ni extemporánea.

Así como el sujeto tiene libertad para pertenecer a una sociedad, también la tiene para renunciar a ella, claro que esa renuncia no debe afectar a nadie, por lo que el legislador preceptúa que no deberá ser maliciosa ni extemporánea. La renuncia es considerada maliciosa, cuando el socio que la hace pretende aprovecharse exclusivamente de los beneficios o evitarse pérdidas que los socios deberían recibir o reportar en común, con arreglo al convenio; y es extemporánea si, al hacerla, las cosas no se hallan en su estado íntegro, y la sociedad puede perjudicarse con la disolución que originaría tal renuncia (art. 2720, frac. IV, en relación con los arts. 2723 y 2724 del CCDF).

No ser excluidos de la sociedad

Los socios podrán ser excluidos de la sociedad, por el acuerdo unánime de los demás socios, y por causa grave prevista en los estatutos (art. 2707 del CCDF).

Ceder sus derechos sociales

Los socios pueden transmitir sus derechos, siempre que cuenten con el consentimiento de todos los demás socios, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2705, que a la letra señala: “los socios no pueden ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados; y sin él, tampoco pueden admitirse otros nuevos socios, salvo pacto en contrario, en uno y en otro caso”.

Participar en los provechos y utilidades de la sociedad

El reparto de utilidades está sujeto a las siguientes normas:

1. La repartición no puede hacerse sino después de la disolución de la sociedad, y la previa liquidación respectiva, salvo pacto en contrario (art. 2729 del CCDF).

2. Los socios tienen libertad para establecer el porcentaje en la distribución de utilidades. Si no hay convenio, las utilidades se repartirán en forma proporcional a sus aportaciones (art. 2728 del CCDF).

3. Será nula la sociedad en que se estipule que los provechos pertenezcan en exclusiva a alguno o algunos de los socios y todas las pérdidas a otro u otros (art. 2696 del CCDF).

4. No puede estipularse que a los socios capitalistas se les restituya su aporte con una cantidad adicional, haya o no ganancias (art. 2697 del CCDF).

5. Si solamente se hubiere pactado lo que deba corresponder a los socios por utilidades, en la misma proporción responderán de las pérdidas (art. 2731 del CCDF).

6. Salvo pacto en contrario, los socios industriales no responderán de las pérdidas (art. 2735 del CCDF).

7. Si alguno de los socios contribuye sólo con su industria, sin que ésta se hubiere estimado, ni se hubiere designado cuota que por ella debe recibir, se observarán las reglas siguientes:

a) Si el trabajo del industrial pudiera hacerse por otro, su cuota será la que le corresponda por razón de sueldos u honorarios, y lo mismo se observará si son varios los socios industriales (frac. I del art. 2732 del CCDF).

b) Si el trabajo no pudiere ser hecho por otro, su cuota será igual a la del socio capitalista que tenga más (frac. II del art. 2732 del CCDF).

c) Si sólo hubiere un socio industrial y otro capitalista, se dividirán entre sí, por partes iguales, las ganancias (frac. III del art. 2732 del CCDF).

d) Si son varios los socios industriales, y están en el caso de la fracción II del artículo 2732 (si el trabajo no pudiera ser hecho por otro), llevarán entre todos ellos la mitad de ganancias y se dividirán entre sí por convenio y, a falta de éste, por decisión arbitral (frac. IV, en relación con la frac. II del art. 2732 del CCDF).

e) Si el socio industrial hubiere contribuido con cierto capital se considerarán éste y la industria de modo separado (art. 2733 del CCDF).

f) Si al terminar la sociedad en que hubiere socios capitalistas e industriales, resultare que no hubo ganancias, todo el capital se distribuirá entre los socios capitalistas (art. 2734 del CCDF).

Derecho del tanto

En caso de que uno de los socios quisiera separarse de la sociedad, los demás gozarán del derecho al tanto, y, en consecuencia, de enajenar el derecho social,

como lo estipula el numeral 2706 del Código Civil: "Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competerá éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar."

A participar en la administración de la sociedad

Cuando estudiemos los órganos de la sociedad desarrollaremos con toda amplitud lo relativo a la administración. Por el momento apuntaremos que los artículos que regulan esta cuestión son del 2709 al 2719 del Código Civil.

Examinar el estado de los negocios sociales

Los socios también tienen el derecho de examinar el estado de los negocios sociales, y de exigir para tal fin la presentación de libros, papeles y documentos, con objeto de hacer las reclamaciones que estimen convenientes (este derecho se encuentra reconocido en el art. 2710 del CCDF).

A que se les rindan cuentas

Otro derecho de los socios, de conformidad con el artículo 2718, es que se les rindan cuentas, siempre que lo pida la mayoría de ellos, aunque no sea la época fijada en el contrato de sociedad.

Pedir la liquidación de la sociedad

Los socios pueden ejercer este derecho en los casos siguientes: sociedades con objeto ilícito (art. 2692) y cuando no se hayan observado las formalidades prescritas por la ley (art. 2693, en relación con el 2691).

A participar en el haber social

Los socios tienen derecho a participar en el haber social al practicarse la liquidación de la sociedad. El artículo 2728 preceptúa: "Si cubiertos los compromisos sociales y devueltos los aportes de los socios, quedaren algunos bienes, se considerarán utilidades, y se repartirán entre los socios en la forma convenida. Si no hubo convenio, se repartirán proporcionalmente a sus aportes."

Obligaciones respecto a la sociedad

Realizar las aportaciones a que se obligaron

La obligación fundamental de los socios es verificar o llevar a cabo las aportaciones convenidas. Es decir, entregar a la sociedad la cantidad de dinero, transmitir el dominio o el uso de los bienes muebles o inmuebles, los derechos reales o personales a que se hubieren comprometido, o prestar sus servicios personales, en el caso que se trate de una aportación de trabajo.

La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa (art. 2689 del CCDF).

Cuando se transmite el dominio, el socio estará obligado al saneamiento para el caso de evicción, como corresponde a todo enajenante y a indemnizar por los defectos de la cosa, como lo está el vendedor respecto al comprador; si sólo se obliga a transmitir el uso de las cosas, responde de ellas según los principios que rigen las obligaciones entre el arrendador y el arrendatario (art. 2702 del CCDF).

Cuando se compromete a una obligación de hacer, consistente en la realización de un trabajo, y no cumple, la sociedad puede exigir el cumplimiento por un tercero a costa del socio obligado, si la sustitución es posible, o la rescisión del contrato respecto a ese socio (arts. 1949 y 2027 del CCDF).

Si el socio se compromete a no realizar determinada actividad es responsable de los daños y perjuicios en caso de contravención (art. 2028 del CCDF).

En resumen, el socio es deudor para con la sociedad en todo lo que al constituirla se haya comprometido, y ello puede referirse tanto a obligaciones de dar, como de hacer o no hacer.

Administrar la sociedad

Otra obligación que tienen los socios es la relativa a la administración de la sociedad. La administración de la sociedad es tanto un derecho como una obligación. Sobre ella volveremos al analizar los órganos de la sociedad.

No entorpecer la administración de la sociedad

En el artículo 2709 se impone esta obligación a los socios no administradores, en los términos siguientes: “Habiendo socios especialmente encargados de la administración, los demás no podrán contrariar ni entorpecer las gestiones de aquéllos ni impedir sus efectos.”

Obligación de contribuir a las pérdidas

A esta obligación se refieren los artículos 2730, 2731, 2734 y 2735 del Código Civil, a los que remitimos al lector interesado.

Obligaciones en relación con terceros

Responder de las obligaciones sociales

En el artículo 2704 se establece que los socios administradores responden solidaria e ilimitadamente de las obligaciones sociales, pero de manera subsidiaria; los demás socios (no administradores), salvo convenio en contrario, sólo estarán obligados hasta el importe de sus aportaciones.

RELACIONES DE LOS TERCEROS CON LA SOCIEDAD Y LOS SOCIOS

La sociedad es una persona moral y, por tanto, tiene un patrimonio propio, formado con las aportaciones de los socios, que garantiza el cumplimiento de las obligaciones sociales; además, las obligaciones sociales están garantizadas de manera subsidiaria por la responsabilidad ilimitada y solidaria de los socios que administran; los demás socios, salvo convenio contrario, sólo estarán obligados hasta el importe de sus aportaciones (según el art. 2707 del CCDF).

Los actos jurídicos celebrados por el administrador, dentro de sus facultades, con los terceros, obligan a la sociedad (art. 2716 interpretado en sentido contrario); pero, como ya comentamos, las personas morales (y la sociedad civil lo es) obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por mandato de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos (de acuerdo con lo dispuesto por el art. 27 del CCDF).

Cuando los administradores se excedieran en sus facultades, el artículo 2716 dispone que las obligaciones contraídas sólo obligan a la sociedad si las ratifica; pero si no lo hiciere, sólo la obligan en razón del beneficio recibido.

Por último, para que el contrato de sociedad produzca efectos en relación a terceros, deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles (art. 2694 del Código Civil).

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Asamblea general

Los comentarios referentes al contrato de asociación, en cuanto a la asamblea general, se aplican por analogía al contrato de sociedad, por lo que remitimos al lector a ese punto.

Sólo agregaremos que la asamblea general tendrá las facultades señaladas en la ley o en los estatutos.

Administración de la sociedad

Reglas legales sobre la administración de la sociedad

1. La administración de la sociedad puede conferirse a uno o más socios. Si hay socios especialmente encargados de la administración, los demás no podrán contrariar ni entorpecer la gestión de aquéllos, ni impedir sus efectos (art. 2709 del CCDF).

2. Cuando la administración no se hubiere limitado a alguno de los socios, todos tendrán derecho de concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes, tomando las decisiones por mayoría y computando la misma por cantidades; pero cuando una sola persona represente el mayor interés y se trate de sociedades de más de tres socios, se necesita por lo menos el voto de la tercera parte de los mismos (arts. 2709, 2713 y 2719 del CCDF).

3. Cuando son varios los socios encargados indistintamente de la administración, sin declaración de que deberán proceder de acuerdo, podrá cada uno de ellos practicar por separado los actos administrativos que crea oportunos (art. 2714 del CCDF).

4. Las facultades que no hayan sido concedidas a los administradores, serán ejercitadas por todos los socios, resolviendo los asuntos por mayoría de votos. La mayoría se computará por cantidades; pero cuando una sola persona represente el mayor interés, en sociedades de más de tres socios, se necesita por lo menos el voto de la tercera parte de los mismos (art. 2713 del CCDF).

5. El nombramiento de socios administradores no priva a los demás del derecho de examinar el estado de los negocios sociales, y de exigir a este fin la presentación de libros, documentos y papeles, con objeto de que puedan hacer las reclamaciones que estimen convenientes, no siendo válida la renuncia de este derecho (art. 2710 del CCDF).

6. El nombramiento de socios administradores, hecho en la escritura de la sociedad, no podrá revocarse sin el consentimiento de todos los socios, a no ser judicialmente, por dolo, culpa o inhabilidad (primera parte del art. 2711 del CCDF).

7. El nombramiento de administradores, hecho después de constituida la sociedad, es revocable por mayoría de votos (segunda parte del art. 2711 del CCDF).

8. Las obligaciones que se contraigan por la mayoría de los socios encargados de la administración, sin el consentimiento de la minoría, o contra su voluntad expresa, serán válidas; pero los socios que las hayan contraído serán personalmente responsables ante la sociedad de los perjuicios que por ellas se causen (art. 2717 del CCDF).

Facultades de los administradores

Las facultades de los administradores se regulan en las siguientes disposiciones:

Artículo 2712. Los socios administradores ejercerán las facultades que fueren necesarias para el giro y desarrollo de los negocios que formen el objeto de la sociedad; pero, salvo convenio en contrario, necesitan autorización expresa de los otros socios:

I. Para enajenar las cosas de la sociedad, si ésta no se ha constituido con tal objeto.

II. Para empeñarlas, hipotecarlas o gravarlas con cualquier otro derecho real.

III. Para tomar capitales prestados.

Artículo 2713. Las facultades que no se hayan concedido a los administradores serán ejercitadas por todos los socios, resolviéndose los asuntos por mayoría de votos. La mayoría se computará por cantidades; pero cuando una sola persona represente el mayor interés y se trate de sociedades de más de tres socios, se necesita por lo menos el voto de la tercera parte de los socios.

Artículo 2714. Cuando hubiere varios administradores, sin declaración de que deberán proceder de acuerdo, cada uno de ellos podrá practicar separadamente los actos administrativos que crea oportunos.

Artículo 2715. Si se ha convenido que un administrador nada puede practicar sin concurso de otro, solamente podrá proceder de otra manera en caso de que pueda resultar perjuicio grave e irreparable a la sociedad.

Por último, el artículo 26 preceptúa: "Las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución."

Extralimitación de facultades de los administradores

Cuando los socios administradores han contraído compromisos en nombre de la sociedad, excediéndose en sus facultades, si no son ratificados por ésta, sólo obligan a la sociedad en razón del beneficio recibido. Esta consecuencia está prevista en el artículo 2716 del Código Civil.

Obligación de rendir cuentas

Una obligación que se les impone a los socios administradores es la de rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios, aun cuando no sea la época fijada en el contrato social (obligación establecida por el art. 2718 del CCDF).

Responsabilidades

Cuando las obligaciones se contraigan por la mayoría de los socios encargados de la administración, sin conocimiento de la minoría, o contra su voluntad expresa, serán válidas, pero los socios que las hayan contraído serán personalmente responsables ante la sociedad de los perjuicios que por ellas se causen, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2717.

DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

Rodríguez y Rodríguez, al abordar la disolución y liquidación, apunta:

> Las circunstancias que según la ley son capaces de poner *fin* al contrato de sociedad se llaman causas de disolución. El estado jurídico que resulta de la presencia de dichas causas es lo que se llama estado de disolución, es decir, la situación de la sociedad que pierde su capacidad jurídica para el cumplimiento del fin para el que se creó, y que sólo subsiste para la resolución de los vínculos establecidos por la sociedad con terceros, por aquélla con los socios y por éstos entre sí[...] La existencia de una causa de disolución no acaba inmediatamente con la sociedad, sino que es el punto de partida de la situación de disolución, que debe desembocar en la etapa de liquidación.[3]

Por otra parte, Clemente de Diego, citado por Rafael de Pina, comenta: "La disolución de la sociedad determina la desaparición para el efecto de contratar nuevas obligaciones, sin perjuicio de la subsistencia para ultimar las que se encuentren pendientes."[4]

Causas de disolución

El Código Civil, en su artículo 2720, señala las siguientes causas:

1. Por el consentimiento unánime de los socios (frac. I del art. 2720).

2. Por el vencimiento del término señalado; pero si sigue funcionando, se entenderá prorrogada su duración por tiempo indeterminado, sin necesidad de nueva escritura social, y su existencia puede demostrarse por todos los medios de prueba (frac. II del art. 2720, en relación con el 2721 del CCDF).

3. Por la realización completa del fin social, o por haberse vuelto imposible la consecución del objeto de la sociedad (frac. III del art. 2720 del CCDF).

4. Por muerte o incapacidad de uno de los socios que tenga responsabilidad ilimitada por los compromisos sociales, salvo que en la escritura constitutiva se haya pactado que la sociedad continúe con los sobrevivientes.

En caso de que la sociedad deba continuar con los sobrevivientes, se procederá a la liquidación de la parte que corresponda al socio difunto, para entregarla a la sucesión. Los herederos del que murió tendrán derecho al capital y utilidades que correspondiesen al finado en el momento de su muerte, y en lo sucesivo, sólo tendrán parte en lo que dependa necesariamente de los derechos adquiridos o de las obligaciones contraídas por el socio que murió (frac. IV del art. 2720, en relación con el 2722 del CCDF).

5. Por muerte del socio industrial, siempre que su industria haya dado nacimiento a la sociedad (frac. V del art. 2720 del CCDF).

---

[3] Joaquín Rodríguez y Rodríguez, *Curso de derecho mercantil*, 18a. ed., t. I, Porrúa, México, 1985, p. 199.

[4] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 5a. ed., vol. IV, Porrúa, México, 1982, p. 213.

6. Por renuncia de uno de los socios, cuando se trate de sociedades de duración indeterminada y los otros socios no deseen continuar asociados, siempre que esa renuncia no sea maliciosa ni extemporánea (frac. VI del art. 2720, en relación con los arts. 2723 y 2724 del CCDF).

7. Por resolución judicial (frac. VII del art. 2720 del CCDF).

Inscripción

La última parte del artículo 2720 dispone que la disolución produce efectos contra tercero, sólo si se hace constar en el Registro de Sociedades.

Consecuencias de la disolución

Por último, el artículo 2725 establece: "La disolución de la sociedad no modifica los compromisos contraídos con terceros."

LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

De acuerdo con Rafael de Pina, la liquidación "tiene por objeto ultimar las obligaciones y contratos pendientes en el momento de la disolución, siendo sus operaciones fundamentales el pago de las deudas, el cobro de los créditos y la distribución en legal forma del fondo social".[5]

Plazo

El Código Civil establece, en su artículo 2726, que disuelta la sociedad la liquidación debe ser inmediata, y practicarse dentro del plazo de seis meses, salvo pacto en contrario. De dicho artículo se deduce, además, que la disolución es un acto previo y necesario a la liquidación.

El mismo artículo, en su última parte, dispone que cuando la sociedad se ponga en liquidación deben agregarse a su nombre las palabras "en liquidación".

Reglas para la liquidación

1. Todos los socios tienen derecho para intervenir en la liquidación, salvo que convengan en nombrar liquidadores o que ya estuvieran nombrados en la escritura social. Lo anterior, de conformidad con el artículo 2727.

[5] *Ibid*., p. 214.

2. Deben pagarse las deudas sociales, así como reintegrar las aportaciones de los socios. Lo que sobre después de pagar deudas sociales y de devolver las aportaciones a los socios, se considerará como utilidad y será repartido entre los socios en la forma convenida. Si no hay convenio se repartirá proporcionalmente a sus aportaciones, según lo previsto en el numeral 2728.

3. Si al liquidar la sociedad no quedaren bienes suficientes para pagar las deudas sociales y reintegrar las aportaciones a los socios, el déficit se considerará pérdida y se repartirá entre los socios en la misma forma que las ganancias (art. 2730 del CCDF).

4. Si sólo se hubiere pactado lo que le debe corresponder al socio por utilidades, en la misma proporción responderá de las pérdidas (art. 2731 del CCDF).

5. Si existe un socio industrial, y no se hubiere designado cuota, se observará lo siguiente:

a) Si el trabajo del socio industrial pudiera hacerse por otro, su cuota será lo que le corresponda por razón de sueldos u honorarios; esto mismo se observará si son varios los socios industriales.

b) Si el trabajo del socio industrial no pudiera ser hecho por otro, su cuota será igual a la del socio capitalista que tenga más.

c) Si hubiere sólo un socio industrial y un socio capitalista, se dividirán las ganancias por partes iguales.

d) Si son varios los socios industriales, pero el trabajo no puede prestarse por otro, se les dará la mitad de las ganancias y las dividirán entre sí por convenio, y a falta de éste por decisión arbitral.

e) Si el socio industrial hubiere contribuido, también, con cierto capital, se considerarán, éste y la industria, separadamente.

f) Si al terminar la sociedad en que hubiere socios capitalistas e industriales, resultare que no hubo ganancias, todo el capital se distribuirá entre los primeros (socios capitalistas).

g) Los socios industriales no responderán de las pérdidas, salvo convenio en contrario (las anteriores reglas se encuentran previstas en los arts. 2732 a 2735 del CCDF).

6. Ni el capital social ni las utilidades pueden repartirse sino después de la disolución de la sociedad y la previa liquidación respectiva, salvo convenio en contrario (art. 2729 del CCDF).

CLASIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES

Sociedades civiles y mercantiles

Ya comentamos que el criterio seguido por la legislación para la distinción entre estas sociedades es exclusivamente formal, según se desprende del artículo 4o., en relación con el 1o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Sociedades de personas y de capitales

Las primeras, cuando se toman en cuenta, al constituirlas, las cualidades de las personas (honorabilidad, prestigio, solvencia económica, capacidad, etc.); y las segundas, cuando no es el elemento personal el que se toma en cuenta, sino la aportación. El ejemplo de este tipo de sociedades es la sociedad anónima.

Sociedades universales y particulares

Al respecto, el maestro De Pina dice:

> La sociedad civil universal se subdivide en sociedad (universal) de todos los bienes presentes y sociedad (universal) de todas las ganancias.
>
> Por sociedad (universal) de todos los bienes presentes se entiende aquella en que los socios ponen en común todos los que les pertenezcan en el momento de constituirse la sociedad; por sociedad (universal) de ganancias se entiende aquella que comprende todo lo que adquieran los socios por su industria o trabajo mientras dure la sociedad.[6]

Estas clases de sociedades civiles se encontraban reguladas en los artículos 2239 a 2242 del Código Civil del año 1884.

Por su parte, las sociedades particulares son aquellas en que sólo se aportan ciertos y determinados bienes.

Sociedades nacionales y extranjeras

Nacionales

El artículo 8o. de la Ley de Nacionalidad dice: "Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal."

Extranjeras

Del artículo 8o. se desprende, a *contrario sensu*, que son personas morales extranjeras las que no cumplen con los dos requisitos previstos en esa disposición.

Los requisitos para que las sociedades (o asociaciones) extranjeras de carácter privado puedan tener capacidad y puedan actuar, se señalan en el Código Civil, en el artículo 2736, el cual literalmente expresa:

---

[6] *Ibid.*, p. 210.

La existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, funcionamiento, transformación, disolución, liquidación y fusión de las personas morales extranjeras de naturaleza privada se regirán por el derecho de su constitución, entendiéndose por tal, aquel del Estado en que se cumplan los requisitos de forma y fondo requeridos para la creación de dichas personas.

En ningún caso el reconocimiento de la capacidad de una persona moral extranjera excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó.

Cuando alguna persona extranjera de naturaleza privada actúa por medio de algún representante, se considerará que tal representante, o quien lo sustituya, está autorizado para responder a las reclamaciones y demandas que se intenten en contra de dicha persona con motivo de los actos en cuestión.

Los artículos que se refieren a personas morales extranjeras de naturaleza privada son el 2736, en relación con la fracción VII del 25 del Código Civil.

Sociedad regular e irregular

Una sociedad es *regular*, cuando en su constitución se han observado todas las formalidades prescritas por la ley; y, por lógica, será *irregular* cuando en su constitución no se hayan observado dichas formalidades.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL

VOLUMEN VII — ESCRITURA 1792 (UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS) — LIBRO 2 (DOS). EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, a los 3 (tres) días del mes de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), ante mí, licenciado ROBERTO TREVIÑO GARRO, notario público, titular de la notaría pública número 5 (cinco), en ejercicio en este municipio, comparecieron por sus propios derechos los señores licenciados FRANCISCO ZAMBRANO GARZA y JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA, personas de mí conocidas y a quienes considero con capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que me conste nada en contrario y me manifestaron: Que ocurren a CONSTITUIR UNA SOCIEDAD CIVIL, que se regirá por las normas que en esta escritura establecen y, en lo no previsto, por el Código Civil para el Estado de Nuevo León y por el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, y demás disposiciones legales supletorias, de acuerdo con las siguientes cláusulas, que forman los ESTATUTOS SOCIALES:

CAPÍTULO PRIMERO

Denominación, objeto, domicilio, duración y nacionalidad

***Primera*:** La Sociedad se denomina ASESORÍA Y PROMOCIONES, seguida de las palabras SOCIEDAD CIVIL, o de las abreviaturas S.C.

***Segunda*:** La Sociedad es una organización de carácter preponderantemente económico, sin constituir una especulación comercial. La sociedad tiene por objeto: 1. La prestación de toda clase de servicios profesionales relacionados con las materias fiscal, contable, de sistemas, jurídica, de administración y financiera; la realización de auditorías para fines administrativos, financieros u operacionales. 2. La prestación de todo tipo de servicios relacionados con asesorías técnicas, análisis e investigación de mercados, planeación estratégica, formulación de modelos financieros, estrategias de administración y de exportación, estrategias fiscales, administraciones y todo género de estudios y análisis de carácter técnico administrativo, financiero y operacional. 3. Contratar el personal necesario para la ejecución de los actos y servicios mencionados en los incisos anteriores. 4. Proporcionar a los asociados todos los elementos técnicos y materiales que fueren necesarios para la actualización permanente de sus conocimientos, inclusive, facilitarles la asistencia a conferencias, cursos, seminarios o congresos, tanto en el país como en el extranjero. 5. Adquirir, poseer, arrendar, vender, gravar o enajenar los bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de los objetos ya señalados; la adquisición de inmuebles o derechos reales, previo permiso, en cada caso, de la Secretaría de Relaciones Exteriores. 6. Realizar todos los actos, contratos y operaciones, así como emitir y por cualquier concepto suscribir títulos de crédito y todo género de documentos; en el concepto de que la sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena.

***Tercera*:** El domicilio de la Sociedad será en San Pedro Garza García, Nuevo León; pudiendo establecer oficinas o despachos en cualesquiera otras poblaciones del país y señalar domicilios convencionales.

***Cuarta*:** La duración de la Sociedad será de 99 (noventa y nueve) años, contados a partir de la fecha de la presente escritura. Tal plazo será prorrogable.

***Quinta*:** Esta Sociedad es mexicana: "Ninguna persona extranjera física o moral podrá tener participación social alguna en la sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por

reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada."

CAPÍTULO SEGUNDO

Capital social y partes sociales

***Sexta*:** El capital social es la suma de $50 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), íntegramente suscrito y pagado, dividido en partes sociales indivisibles. La totalidad del capital social estará siempre suscrito por mexicanos.

***Séptima*:** Los títulos representativos de las partes sociales serán nominativos y deberán estar suscritos con la firma autógrafa de los miembros del consejo de administración.

***Octava*:** Cada socio no tendrá más que una parte social, la cual no podrá ceder sin el consentimiento previo y unánime de los demás socios, quienes gozarán del derecho del tanto; si varios socios quisieren usarlo, les competerá en la proporción que representen, y dispondrán para hacerlo de ocho días, contados desde la junta en que se hubiere otorgado la autorización respectiva.

***Novena*:** El capital social podrá ser aumentado o reducido, por acuerdo de la asamblea general.

CAPÍTULO TERCERO

De los socios

***Décima*:** Son socios, los constituyentes de la Sociedad. Podrán serlo aquellos que fueren aceptados, por unanimidad, por la asamblea general y aporten capital, trabajo, o una combinación de capital y trabajo.

***Undécima*:** La Sociedad llevará un registro de socios que contendrá, por cada uno:

a) Fecha de inscripción.
b) Nombre, nacionalidad y domicilio.
c) La parte social que corresponda.
d) La indicación de la aportación que haya efectuado a la sociedad.
e) Las transferencias de las partes sociales.

***Duodécima*:** Son deberes y derechos de los socios:

a) Acatar los estatutos sociales, reglamentos y los acuerdos de la asamblea general y del órgano de administración.
b) Comportarse con lealtad respecto de los intereses de la Sociedad.
c) Concurrir a las asambleas generales.

d) Formar parte del consejo de administración cuando hubieren sido designados por la asamblea.

e) Desempeñar con diligencia cualquier cargo, puesto o comisión que les fuere asignado por el consejo de administración.

f) Denunciar en la asamblea general las irregularidades en que incurra el consejo de administración.

g) Aportar los aumentos de capital que acuerden la mayoría de los socios.

h) Solicitar y obtener del consejo de administración, toda clase de información respecto a las actividades y operaciones de la Sociedad, pudiendo examinar los libros de contabilidad y demás papeles de ésta.

i) En general los que se deriven de la ley y estos estatutos.

***Decimotercera*:** La responsabilidad de los socios, por las obligaciones que la Sociedad contraiga, se limitará al importe de su aportación; en caso de que el socio tenga además el carácter de administrador o forme parte del consejo de administración, se estará a lo dispuesto por el artículo 2597 (dos mil quinientos noventa y siete) para el Código Civil para el Estado de Nuevo León.

***Decimocuarta*:** Los socios fundadores y los futuros que ingresen a la Sociedad, renuncian al derecho de separación para el caso establecido por el artículo 2596 (dos mil quinientos noventa y seis) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

***Decimoquinta*:** Son causas de exclusión de un socio:

a) La comisión de actos fraudulentos o dolosos en contra de la Sociedad.

b) Negarse, sin motivo justificado, a desempeñar los cargos, puestos o comisiones que les encomiendan los órganos sociales.

c) Causar por negligencia, dolo o incompetencia, perjuicios graves a los intereses de la Sociedad.

d) Faltar al cumplimiento de cualquier otra obligación que se derive de la ley o de estos estatutos.

***Decimosexta*:** El derecho a retiro parcial o total de los socios podrá ser ejercitado de acuerdo con las siguientes prevenciones:

a) El retiro parcial o total de aportaciones de socios deberá notificarse a la Sociedad por escrito y no surtirá efecto sino hasta el fin del ejercicio anual que esté en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio; si la notificación se hace después, la devolución se hará hasta el final del ejercicio siguiente. En todo caso la liquidación de la parte social se hará después de aprobado el balance general correspondiente al ejercicio en que surta efecto la separación.

b) El valor de la aportación se determinará prorrateando el capital contable que acuse el balance correspondiente, entre todas las aportaciones.

c) La suma que como devolución corresponda al socio que se retire, quedará especialmente afectada al pago de las responsabilidades que el socio hubiere contraído con la Sociedad, y los títulos correspondientes serán

conservados por ésta mientras el socio no liquide las responsabilidades expresadas.

d) Acordado el retiro, se efectuará la liquidación tan pronto como haya sido aprobado el balance general correspondiente.

e) En caso de fallecimiento de algún socio, sus herederos tendrán derecho a pedir la trasmisión o venta de la parte social que le corresponda.

***Decimoséptima*:** El socio excluido será responsable de la parte de pérdidas que le corresponda, debiendo observarse lo dispuesto por el artículo 2601 (dos mil seiscientos uno) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO CUARTO

De las asambleas y de la administración

***Decimoctava*:** La asamblea general de socios es el órgano supremo de la Sociedad, tendrá las más amplias facultades para realizar todos los actos, operaciones y contratos de ésta; sus resoluciones obligan a todos los socios y serán cumplidas por la persona que se designe o a falta de designación, por el consejo de administración.

***Decimonovena*:** Las asambleas generales serán ordinarias o extraordinarias y tanto unas como otras deberán reunirse en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

***Vigésima*:** Las asambleas generales ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro primeros meses siguientes a la clausura del ejercicio social; y les corresponderá conocer, además de los asuntos que no estén expresamente reservados a las asambleas generales extraordinarias, de los siguientes:

a) Discutir, aprobar, modificar o rechazar el balance general anual y tomar las medidas que juzgue oportunas, previo informe que rinda el consejo de administración.

b) Designar a los miembros del consejo de administración, así como revocar los nombramientos hechos.

c) Conocer de las denuncias hechas por los socios.

d) Acordar la aplicación de las utilidades que se obtengan en cada ejercicio.

e) Los demás asuntos de su competencia.

***Vigésimo primera*:** Las asambleas generales extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo, para tratar:

a) Disolución anticipada o prórroga de duración de la Sociedad.

b) Cambio de la denominación, objeto, nacionalidad o domicilio de la Sociedad.

c) Aumento o reducción del capital social.

d) Fusión de la Sociedad con otra Sociedad.

e) Modificación de los estatutos sociales o para cualquier otro asunto que le corresponda, conforme a la ley o los estatutos sociales.

***Vigésimo segunda*:** Las asambleas generales deberán ser convocadas por el consejo de administración, mediante cédula citatoria enviada al domicilio de cada socio, que tenga registrado la Sociedad, por correo certificado con acuse de recibo o cualquier otro medio fehaciente, con diez días de anticipación a la fecha señalada para la reunión, y además en el caso de que lo solicite un socio, quien deberá expresar en su solicitud los puntos que deberá tratar la asamblea.

***Vigésimo tercera*:** Las asambleas generales podrán reunirse sin necesidad de previa convocatoria y sus resoluciones serán válidas cuando concurra la totalidad de los socios.

***Vigésimo cuarta*:** Para que una asamblea general ordinaria o extraordinaria se considere legalmente reunida, es necesario que concurran a ella por lo menos la mitad más uno de los socios. Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos presentes, dejándose a salvo lo que dispone el artículo 2604 (dos mil seiscientos cuatro) párrafo primero, del Código Civil del Estado de Nuevo León.

***Vigésimo quinta*:** Las asambleas serán presididas por el presidente del consejo de administración, en su caso; a falta de éste, por el socio que elijan los asistentes a la asamblea. El presidente designará a uno de los asistentes como escrutador, para que levante la lista de asistencia, certifique quórum y verifique votaciones.

***Vigésimo sexta*:** En las asambleas cada socio tendrá derecho a un voto por cada $10 000.00 (diez mil pesos 00/100 moneda nacional), del importe de su parte social.

***Vigésimo séptima*:** De toda asamblea se levantará acta en el libro respectivo, que será firmada por el presidente y secretario de la misma. Como apéndice, se agregarán: un ejemplar de la convocatoria, la lista de asistencia, y los informes y demás documentos con que se hubiere dado cuenta.

***Vigésimo octava*:** Las actas de las asambleas extraordinarias serán protocolizadas ante notario público e inscritas en el Registro de Sociedades Civiles que corresponda al del domicilio de la Sociedad. También se protocolizarán ante notario las actas de las asambleas generales ordinarias, cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentarlas en el libro de actas.

***Vigésimo novena*:** La dirección y administración de la Sociedad será confiada a dos o más consejeros, según lo resuelva la asamblea general ordinaria, los cuales formarán el consejo de administración.

***Trigésima*:** La duración del cargo de consejero será de un año natural, dejando a salvo lo dispuesto por el artículo 2604 (dos mil seiscientos cuatro) del Código Civil del Estado. Los consejeros designados continuarán en ejercicio, mientras la asamblea no hiciere nuevos nombramientos.

***Trigésimo primera*:** El consejo de administración será convocado por el presidente, y a su falta por el que lo sustituya. Las sesiones del consejo de

administración serán presididas por el presidente, y a su falta el consejero que designen los presentes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos, siendo de calidad el del presidente. De cada sesión se levantará un acta en el libro respectivo, que será firmada por el presidente y por el secretario.

***Trigésimo segunda*:** El consejo de administración tendrá las siguientes facultades:

a) Administrar los bienes y negocios de la Sociedad, con poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil para el Estado de Nuevo León y de su correlativo el 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

b) Representar a la Sociedad con poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo primero del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) y del artículo 2481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos el 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) párrafo primero y el 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; el cual se ejercerá ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades, de cualquier fuero, sean judiciales (civiles o penales), administrativas o del trabajo, tanto del orden federal, como estatal o municipal, en juicio o fuera de él, con facultades para promover y desistirse del juicio de amparo, para articular y absolver posiciones; y, en el orden penal, para presentar denuncias y querellas, coadyuvar con el ministerio público en procesos penales, constituir en parte civil a la Sociedad, exigir la reparación del daño y otorgar perdones.

c) Otorgar, girar, emitir, aceptar, endosar y en general, suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones cambiarias, en los términos de los artículos 9o. (noveno) y 85 (ochenta y cinco) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

d) Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, con facultades de designar y autorizar a personas que giren a cargo de las mismas.

e) Conferir poderes generales o especiales, con facultades de sustitución o sin ellas, y revocarlos.

f) Nombrar a los apoderados, funcionarios y empleados de la Sociedad, determinando sus atribuciones y remuneraciones.

g) Delegar sus facultades a uno o varios consejeros en casos determinados, señalándoles sus atribuciones.

h) Convocar a asambleas generales ordinarias y extraordinarias de socios.

i) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la asamblea general.

j) Rendir a la asamblea general un informe anual sobre las actividades realizadas en cada ejercicio social.

k) Llevar a cabo todos los actos y operaciones que se relacionen con los objetos de la Sociedad, con excepción de los expresamente reservados por la ley o por estos estatutos a la asamblea.

***Trigésimo tercera*:** El presidente del consejo de administración será el representante legal de la Sociedad, y cumplirá los acuerdos de las asambleas, sin necesidad de autorización especial.

CAPÍTULO QUINTO

Ejercicios sociales, balances, ganancias y pérdidas

***Trigésimo cuarta*:** Los ejercicios sociales comenzarán el 1 (uno) de enero y concluirán el 31 (treinta y uno) de diciembre de cada año. El primer ejercicio social se comenzará en la fecha de firma de esta escritura y concluirá el 31 (treinta y uno) de diciembre de 1995 (mil novecientos noventa y cinco).

***Trigésimo quinta*:** El consejo de administración, dentro de los tres meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, elaborará un balance general que deberá mostrar el capital social, efectivo en caja, depósitos bancarios y todas las demás cuentas que formen el activo y pasivo de la Sociedad y, en general, todos los otros datos necesarios para revelar claramente la situación financiera de la Sociedad. El balance general junto con los documentos justificativos, serán sometidos a la aprobación de la asamblea general, que determinará el destino que se le deberá dar a las utilidades si es que las hubiere y en caso de que se decrete algún reparto entre los socios, se hará con base en el capital aportado, así como el trabajo desempeñado por cada uno de los socios durante el ejercicio social.

***Trigésimo sexta*:** Las pérdidas, si las hubiere, serán absorbidas por los socios que tengan, además, el carácter de administradores de la sociedad, solidaria e ilimitadamente; los socios que no tengan el carácter de administradores de la sociedad, responderán de las pérdidas hasta por el importe de sus aportaciones.

CAPÍTULO SEXTO

De la disolución y liquidación

***Trigésimo séptima*:** La Sociedad se disolverá:

a) Por consentimiento unánime de los socios.
b) Por la terminación del plazo normal fijado.
c) Por la consumación del objeto social o por imposibilidad de realizarlo.
d) Por reunirse en una sola persona las partes sociales.
e) Por resolución judicial.
f) Por las demás causas que determina el artículo 2613 (dos mil seiscientos trece) del Código Civil del Estado.

***Trigésimo octava*:** Una vez decretada la disolución, la Sociedad entrará en estado de liquidación y la asamblea que la resuelva designará a un liquidador, quien realizará todas las operaciones tendientes a la liquidación; dentro de un plazo que no excederá de seis meses a partir de la fecha de su nombramiento. Una vez cubierto el pasivo, si existiere y quedase algún sobrante, se aplicará a cubrir a los socios su haber social, en proporción a su representación.

***Trigésimo novena*:** En caso de fallecimiento de un socio se liquidará a sus herederos el haber social que le corresponda.

CLÁUSULAS TRANSITORIAS

***Primera*:** El capital social en este acto queda íntegramente suscrito y pagado en su totalidad en la siguiente forma:

SOCIOS:	NÚMERO DE PARTES SOCIALES	VALOR
LIC. FRANCISCO ZAMBRANO GARZA	1	$25 000.00
LIC. JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA	1	$25 000.00
TOTAL	2	$50 000.00

TOTAL DE PARTES SOCIALES: 2 (dos), con valor nominal total de $25 000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), íntegramente suscritas y pagadas.

***Segunda*:** RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA. La reunión celebrada por los otorgantes al formalizar esta Sociedad, constituye la primera asamblea general de socios, y en la misma, por unanimidad de votos salvando el suyo el interesado en cada caso, toman las siguientes resoluciones:

I. Encomendar la administración de la Sociedad durante el primer ejercicio social, a un consejo de administración, formado por los 2 (dos) socios constituyentes, con los puestos que a cada uno se asigna, a saber:

SR. LIC. FRANCISCO ZAMBRANO GARZA: PRESIDENTE
SR. LIC. JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA: SECRETARIO

Las personas antes mencionadas aceptaron dichos cargos, protestando su fiel y legal desempeño.

II. Acordar, para los ejercicios sociales subsiguientes, que en los años pares ocupe el cargo de presidente, el señor LICENCIADO JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA y el de secretario el señor LICENCIADO FRANCISCO ZAMBRANO GARZA y en los años impares sea presidente el señor LICENCIADO FRANCISCO ZAMBRANO GARZA y secretario el señor LICENCIADO JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA, quienes desde ahora se les tiene por aceptados dichos cargos: y en el concepto de que este sistema perdurará mientras la Sociedad esté formada por los mencionados dos so-

cios constituyentes, pues al ingresar un tercero, en el ejercicio siguiente se procederá a la elección correspondiente.

III. Designar apoderados generales de la Sociedad a los señores LICENCIADOS FRANCISCO ZAMBRANO GARZA y JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA, para actuar conjunta o separadamente, confiriendo a cada uno de los mencionados apoderados las siguientes facultades:

a) PODER GENERAL para administrar los negocios y bienes de la Sociedad, con poder general para actos de administración en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), párrafo segundo del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y de su correlativo el 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), párrafo segundo, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

b) PODER GENERAL para aceptar, certificar, avalar, otorgar, girar, emitir, o por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, conforme al artículo 9o. (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y para efectuar operaciones cambiarias.

c) PODER GENERAL para enajenar o gravar los bienes y derechos de la Sociedad con poder general para actos de dominio, en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), párrafo tercero del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y de su correlativo el 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), párrafo tercero, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

d) PODER GENERAL para representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades, árbitros, arbitradores y terceros particulares, con poder general para pleitos y cobranzas, inclusive las facultades que requieran cláusulas determinadas conforme a la ley, en los términos del párrafo primero del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) y las facultades del 2481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno), del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y de sus correlativos el 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), párrafo primero y el 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; para articular y absolver posiciones; así como para promover y desistirse del juicio de amparo; para presentar denuncias o querellas en el ramo penal, para otorgar perdones, exigir la reparación del daño y actuar como coadyuvante del ministerio público.

e) Conferir poderes generales y especiales y revocarlos.

IV. Se autoriza indistintamente a los señores LICENCIADOS FRANCISCO ZAMBRANO GARZA y JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA, para que realicen en nombre de la Sociedad, todos los trámites legales, de tal manera que la Sociedad quede constituida con arreglo a las leyes en vigor.

PERMISO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES

"Al margen superior izquierdo un sello impreso con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES. MÉXICO. Al margen derecho: DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS. SUBDIRECCIÓN GENERAL PARA ASUNTOS DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL. PERMISO No. 028626. EXP. No. 16966/87 —FOLIO No. 36799— Tlatelolco, D.F., a 2 (dos) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), EN ATENCIÓN A que el C. FRANCISCO ZAMBRANO GARZA, solicitó permiso de esta Secretaría para que se constituya una SOCIEDAD CIVIL bajo la denominación de: ASESORÍA Y PROMOCIONES, S.C., con duración de: 99 (noventa y nueve) años, domicilio social en: GARZA GARCÍA, N.L., capital de $50 000.00 (cincuenta mil pesos moneda nacional), objeto social: El que se detalla en la relación anexa que firmada y sellada forma parte de esta autorización. AL PROTOCOLIZAR ESTE PERMISO EL NOTARIO DEBERÁ TRANSCRIBIR LA ORDEN DE COBRO QUE AMPARA EL PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTE. Sello de la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES. GS/msp. Firmado. 1-6.—F-sCs-8o. c/s. Adq. Inm. 12-12-94.— (ANEXO) La sociedad tiene por objeto: 1. La prestación de toda clase de servicios profesionales relacionados con las materias fiscal, contable, de sistemas, jurídica, de administración y financiera; la realización de auditorías para fines administrativos, financieros u operacionales. 2. La prestación de todo tipo de servicios relacionados con asesorías técnicas, análisis e investigación de mercados, planeación estratégica, formulación de modelos financieros, estrategias de administración y de exportación, estrategias fiscales, administraciones y todo género de estudios y análisis de carácter técnico administrativo, financiero y operacional. 3. Contratar el personal necesario para la ejecución de los actos y servicios mencionados en los incisos anteriores. 4. Proporcionar a los asociados todos los elementos técnicos y materiales que fueren necesarios para la actualización permanente de sus conocimientos, inclusive facilitarles la asistencia a conferencias, cursos, seminarios o congresos, tanto en el país como en el extranjero. 5. Adquirir, poseer, arrendar, vender, gravar o enajenar los bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de los objetos ya señalados; la adquisición de inmuebles o derechos reales, previo permiso, en cada caso, de la Secretaría de Relaciones Exteriores. 6. Realizar todos los actos, contratos y operaciones, así como emitir y por cualquier concepto suscribir títulos de crédito y todo género de documentos; en el concepto de que la sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena. Firmados. Sellos estampados de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Se-

cretaría de Relaciones Exteriores, anexo 36799, y para insertar en la escritura constitutiva de la sociedad la siguiente cláusula contenida en el artículo 8o. (octavo) del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I (uno) del Artículo 27 (veintisiete) de la Constitución General de la República, por medio de la cual se conviene con el gobierno mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, por los socios fundadores y los futuros que la sociedad pueda tener, que: "Ninguna persona extranjera física o moral podrá tener participación social alguna en la sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor de participación social de que se trate y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada."

CONCEDE al solicitante permiso para constituir la Sociedad a condición de insertar en la escritura constitutiva la cláusula arriba transcrita, en la inteligencia de que la totalidad del capital social estará siempre suscrito por mexicanos. En cada caso de adquisición de bienes raíces deberá solicitarse de esta Secretaría el permiso previo. Este permiso se concede con fundamento en los artículos 17 (diecisiete) de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28 (veintiocho), fracción V (cinco), de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de los artículos 27 (veintisiete) Constitucional, fracción I (uno), 1o. (primero) de su Ley Orgánica y 8o. (octavo) de su Reglamento; su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones que rigen el objeto de la Sociedad. Su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos ordenamientos y se expide sin perjuicio de otras autorizaciones, licencias o permisos que el interesado deba obtener para el establecimiento y operación de la Sociedad. El texto íntegro de este permiso se insertará en la escritura constitutiva y dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de los 90 (noventa) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. P.O. DEL SECRETARIO. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE COORDINACIÓN DE TRÁMITE. LIC. ERNESTO AMADOR RAMÍREZ. Firmado. I-6.— F-sCs-8o. c/s. Adq. Inm. 1 –1 –."

ORDEN DE COBRO

"HACIENDA.— S.H.C.P.— DECLARACIÓN DE PAGO DE DERECHOS POR CERTIFICACIONES, REPOSICIONES, ETCÉTERA.— I. OFICINA AUTORIZADA.— ilegible.— II. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE.— ilegible.— III. DEPENDENCIA.— SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES.— IV. DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO .... SERVICIOS JURÍDICOS.— PERMISO CONFORME A

LAS FRACCIONES I y IV DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.— CONST. $175.00.... No. 2849663.— IMPORTE A PAGAR $13 500.00."

Advertidos los comparecientes de las penas en que incurren las personas que declaran con falsedad y bien impuestos de ellas, bajo protesta de decir verdad manifiestan las siguientes:

GENERALES

El señor licenciado FRANCISCO ZAMBRANO GARZA, llamarse como queda escrito, ser mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, originario de esta ciudad, en donde nació el 16 (dieciséis) de enero de 1953 (mil novecientos cincuenta y tres), ingeniero químico, administrador, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin comprobarlo, con Registro Federal de Contribuyentes ZAGF-530116 y con domicilio en Privada Palo Blanco número 1100 (mil cien), en San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso en esta ciudad.

El señor licenciado JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA, llamarse como queda escrito, ser mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, originario de esta ciudad, en donde nació el día 3 (tres) de enero de 1954 (mil novecientos cincuenta y cuatro), ingeniero industrial, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin comprobarlo, con Registro Federal de Contribuyentes TEGA-540103 y con domicilio en Bosques de Viena número 704 (setecientos cuatro), en la colonia Bosques del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso en esta ciudad.

YO, EL NOTARIO, DOY FE: De la verdad del acto; de que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con capacidad legal para celebrar el acto jurídico de que se trata, sin que me conste nada en contrario; de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los originales a que me remito y he tenido a la vista; de haber leído en voz alta, personal e íntegramente esta escritura a los otorgantes; de haberles advertido del derecho que les asiste de hacerlo por sí mismos; de que les expliqué su valor y efectos legales; de que les previne de la obligación que tienen de inscribir el primer testimonio que de esta escritura se expida en el Registro Público de la Propiedad del domicilio que corresponde a la Sociedad; de que se cumplieron los requisitos que señala el artículo 148 (ciento cuarenta y ocho) de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nuevo León, de que me manifestaron su absoluta conformidad con el contenido del presente instrumento, el cual ratificaron en todas y cada una de sus partes y firmaron al calce de su puño y letra, autorizando Yo, el notario, preventivamente este instrumento hoy día 3 (tres) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco). DOY FE.

LIC. FRANCISCO ZAMBRANO GARZA. LIC. JAIME LUIS TREVIÑO GARCÍA. LIC. ROBERTO TREVIÑO GARRO. Firmados y Sello Notarial de Autorizar.

AUTORIZO definitivamente esta escritura hoy día 9 (nueve) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), fecha en que me fue comprobada la inscripción de la persona moral denominada ASESORÍA Y PROMOCIONES, S.C., en el Registro Federal de Contribuyentes, la cual fue efectuada el día de hoy en la Oficina Federal de Hacienda en Garza García, Nuevo León, correspondiéndole la Clave ASE-950109. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 (veintisiete) del Código Fiscal de la Federación, en vigor. DOY FE. LIC. ROBERTO TREVIÑO GARRO firmado y Sello Notarial de Autorizar.

ARTÍCULO 2448

El suscrito notario hace constar que el artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal, en su texto es idéntico al 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, y a la letra dice: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."

ES PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública Número 1792 (un mil setecientos noventa y dos), que se expide para uso de la persona moral denominada ASESORÍA Y PROMOCIONES, SOCIEDAD CIVIL. Fue tomado de sus originales que obran en el libro 2 (dos), del volumen VII (séptimo) de mi protocolo, a fojas de la 2 (dos) a la 17 (diecisiete) y del apéndice del mismo. Va en 9 (nueve) hojas útiles, debidamente selladas, cotejadas y rubricadas. En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 9 (nueve) días del mes de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco). DOY FE.

LIC. ROBERTO TREVIÑO GARRO
NOTARIO PÚBLICO No. 54
TEGR-330429

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice un concepto de sociedad civil.
2. Mencione y explique las características del contrato de sociedad civil.
3. Enumere y explique los elementos esenciales del contrato de sociedad civil.
4. Analice los elementos de validez de este contrato.
5. ¿Cuáles son las causas de nulidad del contrato en estudio?
6. Enumere y explique los derechos de los socios en el contrato de sociedad civil.
7. Analice las obligaciones de los socios respecto a la sociedad.
8. Mencione y analice lo referente a los órganos de la sociedad civil.
9. Explique lo concerniente a las reglas legales sobre la administración de la sociedad civil.
10. Analice la disolución y liquidación de la sociedad civil.
11. Mencione y explique las diferentes clases de sociedades.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común* y *foral*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. VI, Porrúa, México, 1961.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. IV, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1951.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 2a. parte, México.

———, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, 1a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.

Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, t. I, 10a. ed., Porrúa, México, 1972.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VII, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Plan de estudios*, *Derecho civil V*, 1a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.
———, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal.
Código Civil para el Estado de Nuevo León.
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 constitucional.
Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su Reglamento.
Ley General de Sociedades Mercantiles, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 4 de agosto de 1934 y en vigor desde la fecha de su publicación.
Ley de Nacionalidad.

XVII. Contrato de aparcería agrícola[1]

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Comparar las disposiciones de la Ley de Aparcería del estado de Nuevo León y los artículos correspondientes al contrato de aparcería contenidos en el Código Civil para el Distrito Federal, a fin de establecer las diferencias que existen entre dichos ordenamientos.
- Identificar las características y elementos esenciales y de validez del contrato de aparcería agrícola.
- Señalar las obligaciones del dueño del predio y del aparcero, así como las causas de terminación de dicho contrato.
- Explicar lo relativo a la no autorización del derecho de retención en el contrato de aparcería agrícola.

INTRODUCCIÓN

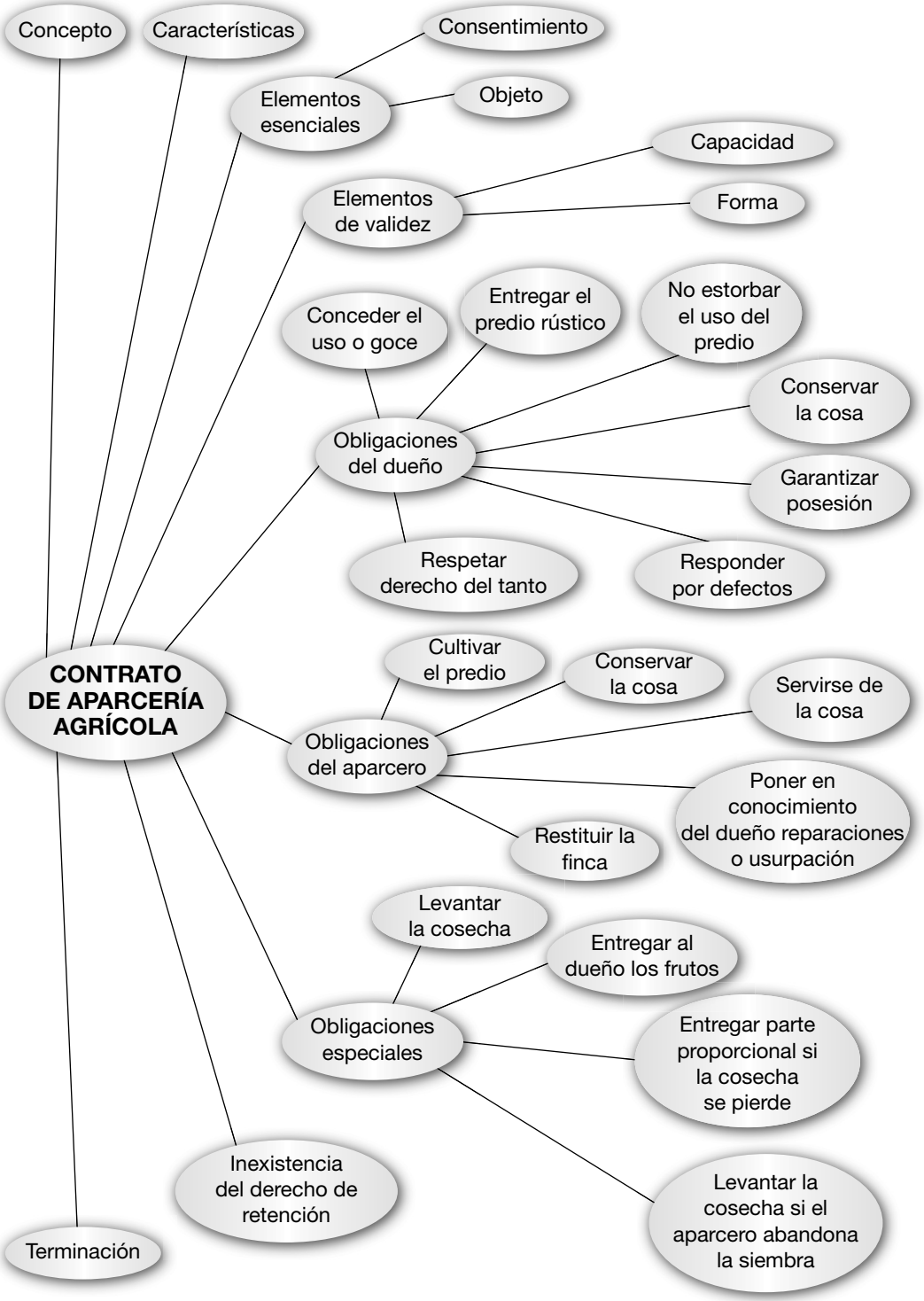
Después de estudiar en las lecciones precedentes lo referente a los contratos de asociación civil y sociedad civil, corresponde investigar otro que también se clasifica como contrato de realización de un fin común: el *contrato de aparcería agrícola*.

Los contratos de aparcería agrícola y de ganados se enmarcan dentro de la aparcería rural.

El *contrato de aparcería agrícola* se define como aquel por el cual una persona (por lo general el propietario o dueño) concede a otra (*aparcero*) un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma convenida y, a falta de convenio, según las costumbres del lugar, en la inteligencia de que al aparcero no le puede corresponder por su solo trabajo menos del cuarenta por

[1] La aparcería agrícola se regula en el Estado de Nuevo León a través de la Ley de Aparcería, publicada en el *Periódico Oficial* del Estado el 14 de diciembre de 1940 (véase apéndice 1 del presente capítulo).

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XVII



ciento de la cosecha. Dicho concepto se basa fundamentalmente en el artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

En el estado de Nuevo León, el contrato de aparcería agrícola no está regulado por el Código Civil sino por una ley, la cual fue publicada en el *Periódico Oficial* el día 14 de diciembre de 1940, misma que entró en vigor desde la fecha de su publicación.

En el referido contrato tiene lugar la aplicación de la costumbre, debido a que en Nuevo León los casos no previstos en la ley se resolverán de acuerdo con la costumbre o el uso y, en su defecto, por los principios que se deriven de esta ley, por los del derecho común en cuanto no la contraríen, y por la equidad (art. 47 de la Ley de Aparcería para el estado de Nuevo León). En el CCDF también se contempla la aplicación de la costumbre (art. 2741).

Como una aplicación de la función social que debe cumplir la propiedad, se establece en el artículo 34 de la Ley de Aparcería del estado de Nuevo León (LANL), y su concordante, el numeral 2751 del CCDF, la obligación para el propietario de dar sus tierras en aparcería y de no dejarlas ociosas, sólo el tiempo necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes.

Otra cuestión que reviste interés en este contrato es que el propietario no goza del derecho de retención sobre los frutos que correspondan al aparcero para garantizar lo que éste le deba por razón del contrato de aparcería (arts. 14, frac. IV y 30 de la LANL, y 2750 del CCDF).

Es necesario precisar que en el contrato de aparcería agrícola se establece un derecho de tanto en favor del aparcero, cuando éste hubiere cumplido fielmente sus compromisos, si la tierra o finca que cultivó (objeto del contrato) va a ser otorgada de nuevo en aparcería (art. 2750 del CCDF).

Por último, en la LANL (art. 9o.) se establece que a falta de estipulación expresa en el contrato, se entenderá que rige la mencionada ley, y se toman las disposiciones que favorezcan al aparcero, con carácter de irrenunciables (art. 10 de la LANL).

CONCEPTO

La *aparcería agrícola* es un contrato en virtud del cual una persona (el propietario o dueño) concede a otra (aparcero) un predio rústico para que lo cultive, con objeto de repartirse los frutos en la forma convenida y, a falta de convenio, de acuerdo con las costumbres del lugar, sin que al aparcero le pueda corresponder, por sólo su trabajo, menos de cuarenta por ciento de la cosecha (la definición legal se encuentra en el art. 2741 del CCDF).

CARACTERÍSTICAS

Principal

Porque existe y subsiste por sí mismo.

Bilateral

Debido a que hay derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso

En virtud de que origina provechos y gravámenes recíprocos.

Aleatorio

Porque las partes ignoran la cuantía de su prestación al momento de celebrar el contrato.

Formal

El artículo 2740 del Código Civil establece que el contrato de aparcería deberá otorgarse por escrito, formándose dos ejemplares, uno para cada parte contratante.

De tracto sucesivo

En virtud de que sus efectos se prolongan a través del tiempo.

Intuitu personae

Debido a que se toman en cuenta las cualidades de la persona (aparcero) para su celebración.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto de este contrato lo constituye el predio rústico que, debido al fin que se persigue, debe ser cultivable; también el trabajo del aparcero, el cual se realiza al cultivar el predio, así como los frutos que se obtengan al levantar la cosecha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2740.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez son los mismos de todo contrato. Sólo estudiaremos la capacidad y la forma, por ser las que revisten mayor interés; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

Capacidad del dueño del predio

Varios artículos (2742, 2744, 2746, 2747 y 2751) del Código Civil designan a una de las partes contratantes "como el dueño del predio"; pero es lógico que no sólo los propietarios pueden celebrar este contrato, también lo puede celebrar, además, el usufructuario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1002 y 2495, aplicados por analogía, debido a que, si se le permite al usufructuario celebrar arrendamientos, también se le debe permitir celebrar el contrato de aparcería agrícola. Sin embargo, el contrato que llegue a celebrar en su calidad de tal, terminará con su derecho de usufructo. Consideramos, asimismo, que el arrendatario de un predio rústico puede darlo en aparcería con la autorización del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del ordenamiento legal citado. Es natural que a las personas que dan un predio rústico en aparcería se les exija la capacidad general.

Capacidad del aparcero

Al aparcero se le debe exigir la capacidad general para contratar: ser mayor de edad y estar en pleno uso de facultades mentales. Dicha regla está contenida en el artículo 1798 del Código Civil.

Forma

La aparcería es un contrato formal, ya que debe otorgarse por escrito para su validez, y se deben formar dos ejemplares, uno para cada contratante.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del dueño del predio

Conceder el uso o goce

El dueño del predio (quien da el predio rústico para que se cultive) está obligado a conceder el uso o goce del mismo.

Entregar el predio rústico

Otra obligación que tiene el dueño del predio es entregar la cosa (predio rústico) en el tiempo, lugar, modo y sustancia convenidos. La cosa deberá entregarse en el tiempo convenido; a falta de convenio se aplica, en parte, lo dispuesto en el artículo 2080: la cosa se entregará a los treinta días siguientes de la interpelación judicial, o bien, de la extrajudicial ante notario público o dos testigos, ya que se trata de una obligación de dar.

En cuanto a la exactitud del lugar de entrega de la cosa, por ser un bien inmueble se aplica lo dispuesto en el artículo 2083: "Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre."

Por lo que se refiere a la sustancia, se exige la entrega de un predio rústico que, por su naturaleza, sea cultivable, ya que es el fin perseguido.

Por último, en cuanto a la forma o modo, por lo que se refiere a la entrega de la cosa, exige que ésta se entregue en su totalidad, salvo convenio en contrario. Lo anterior, de conformidad con lo estatuido en el artículo 2078.

No estorbar ni embarazar el uso o goce del predio rústico

El dueño del predio está obligado a no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso o goce del predio objeto del contrato. Aplicamos, por analogía, lo dispuesto en los artículos 2412 y 2414 del Código Civil, relativos al contrato de arrendamiento.

Conservar la cosa

Al dueño del predio se le impone la obligación de conservarlo en el mismo estado, durante el tiempo que dure el contrato de aparcería; para ello debe hacer las reparaciones necesarias.

Así como en el arrendamiento el arrendador tiene dicha obligación, por analogía el dueño del predio rústico en la aparcería reporta dicha obligación, como una consecuencia de conceder el uso o goce al aparcero (se aplican por analogía los arts. 2412, fracs. II y III, 2416 y 2417).

Por otra parte, el aparcero debe cumplir con la obligación impuesta en el artículo 2415, que consiste en hacer del conocimiento del dueño, a la mayor brevedad posible, la necesidad de ejecutar determinadas reparaciones, y es responsable de los daños y perjuicios que se causen por su omisión. Esta disposición corresponde también al arrendador, pero por analogía la aplicamos también a este contrato.

Garantizar una posesión pacífica al aparcero

En el arrendamiento, la fracción IV del artículo 2413 del Código Civil establece esta obligación para el arrendador, pero, también por analogía, debe ser aplicada

al dueño del predio en el contrato de aparcería agrícola, así como las disposiciones contenidas en los artículos 2418, 2419, 2420 y 2434 relativos al contrato de arrendamiento.

Responder de los defectos o vicios ocultos

Los autores que clasifican el contrato de aparcería agrícola como aleatorio consideran que el dueño no es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa objeto del contrato, ya que ésta es una obligación que tienen los enajenantes en los contratos conmutativos, según lo indica el artículo 2142.

En nuestra opinión, cuando el dueño del predio conoce los vicios o defectos y no se los advierte al aparcero, sí es responsable en virtud de haber cometido un acto ilícito que es, como se sabe, una fuente de las obligaciones en la legislación civil.

Conceder al aparcero el terreno para que construya su habitación

A esta obligación se refiere el artículo 2749:

> Cuando el aparcero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, el propietario tiene obligación de permitirle que construya su casa y que tome el agua potable y la leña que necesite para satisfacer sus necesidades y las de su familia, así como que consuma el pasto indispensable para alimentar a los animales que emplee en el cultivo.

Respetar el derecho del tanto

Otra obligación del dueño es respetar el derecho del tanto del aparcero al concluir el contrato (si éste cumplió fielmente con sus obligaciones) cuando el predio va a ser dado nuevamente en aparcería. La obligación anterior se expresa en el artículo 2750. Más que un derecho del tanto, es un derecho de preferencia, como sucede en el contrato de arrendamiento regulado en el artículo 2447.

Obligaciones del aparcero

Cultivar el predio rústico

La principal obligación que tiene el aparcero es la de cultivar el predio rústico objeto del contrato. Dicha obligación está impuesta en el artículo 2741, el cual, al mismo tiempo, define el contrato de aparcería agrícola.

Conservar la cosa

Debe conservar el predio rústico en el estado en que lo reciba, sin alterar su forma y sustancia.

Servirse de la cosa, sólo para el uso convenido

Otra obligación que se le impone al aparcero es la de servirse de la cosa sólo para el uso o goce materia del contrato de aparcería.

Poner en conocimiento del dueño la necesidad de reparaciones

Como ya se anotó, el aparcero está obligado a poner en conocimiento del dueño, a la mayor brevedad posible, la necesidad de hacer reparaciones en la finca, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Poner en conocimiento del dueño toda usurpación o novedad dañosa

El aparcero está obligado a poner en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente haya preparado en el predio rústico, so pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Restituir la finca al terminar el contrato

Por la similitud que existe entre el contrato de arrendamiento y el de aparcería agrícola, deben aplicarse las disposiciones conducentes de aquél en la parte relativa a las obligaciones del arrendatario.

OBLIGACIONES ESPECIALES

Levantar la cosecha (con aviso al propietario)

El labrador que tuviere heredades en aparcería, no podrá levantar las mieses o cosechar los frutos en que debe tener parte, sin dar aviso al propietario o a quien haga sus veces, estando en el lugar o dentro de la demarcación territorial del Distrito Federal a que corresponda el predio.

Si ni en la demarcación territorial ni dentro del Distrito Federal, se encuentran el propietario o su representante, podrá el aparcero hacer la cosecha, midiendo, contando o pesando los frutos a presencia de dos testigos mayores de edad y libres de toda excepción. El incumplimiento de esta obligación le impone al aparcero la de entregar al propietario los frutos que, de acuerdo con el contrato, fijen peritos nombrados por cada parte, cubriendo el propio aparcero los honorarios que se causen, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 2743, 2744 y 2745.

Entregar al dueño los frutos

El aparcero está obligado a entregar al dueño los frutos según convenio o, a falta de él, conforme a las costumbres del lugar; en el entendimiento de que al aparcero nunca podrá corresponderle, por sólo su trabajo, menos del cuarenta por ciento de la cosecha (art. 2741 del CCDF).

Al referirse a esta obligación, Rojina Villegas apunta:

> En los casos en que el aparcero aporte, además de su trabajo, semillas o determinado capital para el cultivo, se estará a lo convenido, y a falta de convenio, a las costumbres del lugar, sobreentendiéndose que siempre su derecho será superior al cuarenta por ciento de la cosecha, ya que la ley establece ese mínimo, cuando sólo se aporta trabajo por el aparcero.[2]

Entregar la parte proporcional de los frutos obtenidos, si la cosecha se pierde parcialmente

Cuando la cosecha se pierda por completo, el aparcero no tiene obligación de pagar las semillas que el dueño del terreno le haya proporcionado para la siembra; pero si la pérdida de la cosecha es parcial, en proporción a esa pérdida, quedará libre el aparcero de pagar las semillas de que se trata, según lo previsto en el artículo 2748.

Levantar la cosecha cuando el aparcero abandone la siembra

El propietario del terreno no podrá levantar la cosecha sino cuando el aparcero abandone la siembra. En este caso, el propietario del predio podrá levantar la

[2] Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, Antigua Librería Robledo, México, 1961, p. 503.

cosecha midiendo, pesando y contando los frutos en presencia de dos testigos mayores de edad y libres de toda excepción. El incumplimiento de esta obligación le impone al propietario del terreno la de entregar al aparcero la cantidad de frutos que, de acuerdo con el contrato, fijen peritos, nombrados uno por cada parte contratante. Los honorarios de los peritos serán cubiertos por el dueño del terreno (art. 2746, en relación con los arts. 2744 y 2745).

INEXISTENCIA DEL DERECHO DE RETENCIÓN

El artículo 2747 no confiere el derecho de retención al propietario al disponer: "El propietario del terreno no tiene derecho de retener, de propia autoridad, todos o parte de los frutos que correspondan al aparcero, para garantizar lo que éste le deba por razón del contrato de aparcería."

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA

El contrato de aparcería puede terminar por las siguientes causas:

- Por expiración del plazo convenido.
- Por haberse levantado la cosecha en la finca respectiva.
- Por el cumplimiento de la condición resolutoria, cuando expresamente la terminación del contrato se hubiere sujetado a dicha modalidad.
- Por la revocación del dominio.
- Por el término del usufructo o del arrendamiento, en los casos en que se hubiere celebrado el contrato de aparcería con el usufructuario o arrendatario.
- Por la pérdida de la cosa, considerando que hay pérdida si se realiza alguna de las hipótesis previstas en el artículo 2021.
- Por la expropiación del predio, decretada por causa de utilidad pública.
- Por evicción, en cuyo caso el aparcero tiene derecho (aplicando por analogía lo dispuesto en el arrendamiento) de exigir una indemnización por los daños y perjuicios, debido a la terminación anticipada del contrato.
- Por muerte del aparcero, cuando no haya pacto en contrario; pero si se hubieren hecho ya algunos trabajos, como el barbecho del terreno, la poda de los árboles o cualquier otra obra necesaria para el cultivo, y si el propietario da por terminado el contrato, tiene la obligación de pagar a los herederos del aparcero el importe de esos trabajos, en cuanto se aprovecha de ellos (art. 2742).
- Por las demás causas generales de terminación.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA

Contrato de aparcería agrícola que celebran en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a las 17 (diecisiete) horas del día 10 (diez) de julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), los señores X y Y; el primero de 38 (treinta y ocho) años de edad, mexicano, de sexo masculino, casado, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 225 (doscientos veinticinco) de la calle Primera al norte de esta ciudad, y de oficio comerciante, el cual manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; y el segundo de 25 (veinticinco) años de edad, mexicano, casado, de sexo masculino, agricultor, que manifiesta estar también al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, originario de M. Múzquiz, Coah., y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 125 (ciento veinticinco) de la calle Segunda, al sur de esta ciudad; contrato que dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

Única. Manifiesta el señor X ser actualmente legítimo propietario de un terreno ubicado a orillas del km 900 (novecientos) de la Carretera Nacional, el cual mide 1 750 (mil setecientos cincuenta) metros de frente por 3 500 (tres mil quinientos) metros de fondo. Dicho terreno es conocido con el nombre de "Rancho El Milagro"; se encuentra en jurisdicción del municipio de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, y tiene por colindancia las siguientes: al Norte, Carretera Nacional; al Sur, "Río Álamo", al Oriente, Ejido "Nuevo León", y al Poniente, terreno propiedad del señor Lic. R. El mencionado terreno fue adquirido por el citado señor X por compra que hizo al señor Z, que consta en escritura pública de fecha 19 (diecinueve) de mayo de 1958 (mil novecientos cincuenta y ocho), otorgado en esta ciudad ante el notario público número 22 (veintidós), Lic. Q, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 348 (trescientos cuarenta y ocho), folio 332 (trescientos treinta y dos), volumen 115 (ciento quince), Sección de Escrituras Públicas, con fecha 28 (veintiocho) de mayo de 1958.

Dicho terreno cuenta con dos parcelas cultivables cuyas tierras son de riego, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I (uno) del artículo 38 (treinta y ocho) de la Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León, y por tanto susceptibles de cultivo; asimismo con una construcción de ladrillo con techo de concreto, compuesta de cuatro cuartos en perfecto estado y en condiciones de ser habitados; un granero, y una noria equipada con sistema de bombeo; además se disfruta de servicio de luz eléctrica.

El inmueble descrito tiene un valor comercial de $48 500.00 (cuarenta y ocho mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), según avalúo realizado por una institución de crédito de esta ciudad. Bajo el conocimiento anterior,

las referidas partes han acordado la celebración de un contrato de aparcería agrícola, el cual sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Manifiestan los señores X y Y estar de acuerdo en obligarse a celebrar un contrato de aparcería agrícola relativo al terreno que ha quedado descrito en la declaración Única, y que actualmente es propiedad del señor X, cuyo uso se obliga a transmitir al señor Y por medio del presente contrato.

Segunda. El señor Y está conforme con la obligación que se ha impuesto el señor X, y a su vez está dispuesto a cumplir con la obligación que se le imponga en este contrato.

Tercera. El señor Y, por su parte, se obliga a cultivar maíz en dichas parcelas, y realizar una siembra al año, adquiriendo con ello el derecho de recibir el 75 (setenta y cinco) por ciento de la cosecha que se llegue a levantar. El grano, que el aparcero emplee en las siembras será proporcionado por el señor X (propietario).

Cuarta. El señor X autoriza al señor Y para que habite la casa que se encuentra en el mencionado terreno, tome el agua y la leña que requiera para satisfacer sus necesidades y las de su familia, así como el pasto para la alimentación de los animales que utilice en el cultivo del predio rústico objeto del presente contrato.

Quinta. El señor Y (aparcero) deberá dar aviso al señor X (propietario) o a quien haga sus veces, por conducto de la autoridad municipal, para poder levantar la cosecha; si no están ninguno de los dos en la municipalidad, o no concurren, podrá el señor Y levantar la cosecha, pesando el grano en presencia de dos peritos nombrados por la autoridad política del lugar.

Sexta. Las dos partes están de acuerdo en que la duración de este contrato será de 5 (cinco) años, contados a partir del día 10 (diez) de julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro). Si durante el término del contrato fallece el dueño del predio dado en aparcería, o el propietario ha sido sustituido por otra persona, cualquiera que sea la causa, la aparcería subsistirá. Si es el aparcero el que muere, su esposa e hijos continuarán disfrutando de los derechos y cumpliendo con las obligaciones del presente contrato de aparcería agrícola.

Séptima. En lo no previsto en el presente contrato, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León; a falta de disposición aplicable se resolverá de acuerdo con la costumbre o el uso y, en su defecto, por los principios que se deriven de la ley mencionada, por los del derecho común en cuanto no lo contraríen, y por la equidad.

Para constancia de lo estipulado, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 4o. (cuarto) de la Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León, se firman tres ejemplares del presente contrato, ante los testigos: señores

A y B, ambos mexicanos, originarios y vecinos de esta ciudad; el primero de 43 (cuarenta y tres) años, casado, empleado y con domicilio en la casa marcada con el número 128 (ciento veintiocho) de la calle Quinta al poniente de esta ciudad, y el segundo de 35 (treinta y cinco) años de edad, casado, comerciante, y con domicilio en la casa marcada con el número 185 (ciento ochenta y cinco) de la calle Sexta al oriente de esta ciudad, los cuales declaran estar al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a los contratantes, y que les consta, además, que los mismos son perfectamente capaces para celebrar el contrato de aparcería agrícola que en este documento se contiene. Se firman los tres ejemplares por todas las personas que en el mismo aparecen bajo diferentes caracteres. Damos fe.

Sr. X Propietario	Sr. Y Aparcero
Sr. A Testigo	Sr. B Testigo

APÉNDICE 1

GOBIERNO DEL ESTADO — PODER EJECUTIVO

El ciudadano General de Brigada *Bonifacio Salinas Leal*, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, a los habitantes del mismo hace saber:

Que la H. XLVIII Legislatura Constitucional del Estado, representando al pueblo de Nuevo León, ha tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO NÚMERO 48

Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León[3]

Artículo 1o. Se declara de interés público la Ley de Aparcería Agrícola en el Estado de Nuevo León.

Artículo 2o. Aparcero es toda persona que recibe de otra un predio rústico para cultivarlo en virtud de un contrato de aparcería.

Artículo 3o. Contrato de aparcería agrícola es aquel por virtud del cual una persona se obliga a entregar un predio rústico a otra, y ésta a su vez se obliga a cultivarlo a fin de repartirse los frutos en la forma que fija esta ley.

Artículo 4o. El contrato de aparcería deberá otorgarse por escrito ante dos testigos, suscribiéndose tres ejemplares, de los cuales conservará uno cada parte y el otro será depositado ante la autoridad municipal respectiva. En caso de que los interesados y los testigos no supieran firmar, podrá hacerlo a su ruego otra persona.

Artículo 5o. Cuando el contrato sea verbal y haya trabajos de barbecho, siembra, poda de árboles, o cualquiera otra obra de preparación necesaria para el cultivo por parte del aparcero, la falta de contrato escrito será imputable al propietario, debiendo aplicarse por lo tanto, las disposiciones de esta ley.

Artículo 6o. Dentro de los tres primeros meses siguientes a la publicación de esta ley, los propietarios y aparceros cuyos contratos sean verbales, deberán proceder a celebrarlos por escrito. En caso de que alguno de los interesados se oponga a ello, la autoridad municipal, a solicitud de la parte afectada, procederá a celebrarlo en rebeldía.

Artículo 7o. El contrato escrito se probará con documento respectivo y, en caso de extravío por los medios de prueba; el verbal podrá probarse con el dicho de dos testigos, que pueden ser aparceros del lugar.

Artículo 8o. El contrato de aparcería agrícola contendrá:

I. Nombre, nacionalidad, edad, sexo, estado civil y domicilio de los contratantes;

II. La duración del contrato o la expresión de ser por tiempo indefinido;

---

[3] Publicada en el *Periódico Oficial* el 14 de diciembre de 1940, que entró en vigor desde la fecha de su publicación.

III. La condición de ser potestativo para los familiares del aparcero, en caso de muerte continuar gozando del contrato de aparcería;

IV. Lugar donde está ubicado el predio, así como su extensión citando con toda exactitud posible sus límites o colindancias, y

V. El estado en que se recibe el predio, haciendo un inventario y avalúo de los bienes.

Artículo 9o. A falta de estipulación expresa en el contrato de aparcería, se entenderá que rige la presente ley.

Artículo 10. En ningún caso serán renunciables las disposiciones de esta ley que favorezcan a los aparceros.

Artículo 11. Tendrán capacidad para celebrar el contrato de aparcería y ejercer las acciones que nazcan de él o de esta ley, los menores de edad de uno u otro sexo, que tengan más de dieciséis años. La celebración de este contrato no implica su emancipación.

Artículo 12. Los contratos relativos a aparceros mayores de doce años y menores de dieciséis, deberán celebrarse con el padre o representante legal de dichos menores. A falta de ellos, el contrato será celebrado por los mismos menores, con aprobación de la presidencia municipal del lugar.

Artículo 13. La mujer casada no necesita el consentimiento de su marido para celebrar el contrato de aparcería ni para ejecutar los derechos que de él se deriven.

Artículo 14. Serán condiciones nulas y no obligarán a los contratantes, aunque se expresen en el contrato:

I. Las que estipulen en perjuicio del aparcero, un porcentaje menor al establecido por esta ley;

II. Las que constituyan renuncia por parte del aparcero de cualquiera de los derechos o prerrogativas otorgadas por la presente ley;

III. Las que entrañen obligación directa o indirecta para obtener artículos de consumo en tienda o lugar determinado, y

IV. Las que permiten al dueño de la tierra retener las cosechas por cualquier concepto.

Artículo 15. Los contratos de aparcería y demás actuaciones que hubieren de hacerse con motivo de la aplicación de la presente ley, no causarán por parte del Estado, impuesto alguno.

Artículo 16. El contrato de aparcería obliga a lo expresamente pactado y a las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso o la ley.

Artículo 17. Las deudas que el aparcero haya contraído con el dueño del predio o sus representantes, sólo serán exigibles una vez realizada la cosecha.

Artículo 18. El contrato de aparcería deberá celebrarse por un plazo fijo no menor de tres años agrícolas. Este término será obligatorio para el dueño de la tierra y potestativo en cualquier tiempo para el aparcero.

Artículo 19. El aparcero que sin causa justificada deje el predio sin cultivar o no lo cultive en la forma acostumbrada, será responsable de los daños y perjuicios.

Artículo 20. La situación jurídica creada por el contrato de aparcería, no se suspende, en su término por el hecho de que exista una solicitud ejidal en la que se señala como posible afectada, la tierra materia del contrato.

Artículo 21. El contrato de aparcería terminará:

I. Por mutuo consentimiento;

II. Por rescisión;

III. Por vencimiento del término señalado en el contrato y de la prórroga en su caso, y

IV. Por muerte del aparcero, atendiendo lo estipulado en el contrato.

Artículo 22. Si durante el término del contrato falleciera el dueño del predio dado en aparcería, o el propietario haya sido sustituido por otra persona, cualquiera que sea la causa, la aparcería subsistirá; si es el aparcero el que muere, sus familias o las personas que económicamente dependían de él, continuarán disfrutando de los derechos y obligaciones del contrato.

Artículo 23. Si a la muerte del aparcero ya se hubieren hecho algunos trabajos, tales como el barbecho del terreno, la poda de los árboles, o cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, si el sucesor o los sucesores del difunto dan por terminado el contrato, el propietario tiene la obligación de pagar a los herederos del aparcero, o a las personas que dependían económicamente de éste, mediante la sola comprobación, testimonial ante la autoridad municipal de la jurisdicción el importe de sus trabajos, según convenio de los interesados o avalúo pericial.

Artículo 24. El aparcero tendrá obligación de entregar al propietario la cantidad de frutos en la proporción convenida en el contrato establecido por esta ley.

Artículo 25. El aparcero no podrá levantar las mieses o cosechar los frutos, sin dar aviso al propietario o a quien haga sus veces por conducto de la autoridad municipal.

Artículo 26. Si dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, y el propietario o su representante no ocurrieren a recibir la parte que les corresponda de los frutos, el aparcero podrá hacer la recolección de la cosecha con intervención de dos peritos, nombrados por la autoridad política del lugar. Los honorarios de los peritos serán cubiertos por el propietario.

Artículo 27. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo anterior, la autoridad política del lugar entregará al aparcero la parte que le corresponda y la parte del propietario la mandará depositar a su favor, en el concepto de que si hubiere peligro de perderse o afectarse verificará su venta a los precios corrientes de plaza, consignándose el valor a disposición del mismo.

Artículo 28. El propietario del predio no podrá levantar la cosecha sino cuando el aparcero abandone la siembra. En este caso se observará el procedimiento señalado en los artículos 25 y 26, siendo a cargo del aparcero los honorarios de los peritos y haciéndose el depósito de la participación del aparcero, en la forma establecida.

Artículo 29. La falta de cumplimiento tanto por el aparcero como por el propietario de la tierra a las disposiciones de los artículos 24, 25 y 26 los sujetarán a las responsabilidades civiles a que hubiere lugar.

Artículo 30. El propietario del terreno no puede retener los frutos, en todo o en parte, que correspondan al aparcero para garantizar lo que éste le daba.

Artículo 31. Si la cosecha se pierde totalmente debido a caso fortuito, fuerza mayor o por un acto no imputable al aparcero, éste no tendrá obligación de pagar

por tierra, semilla, agua, aperos o animales, que se le hubieren proporcionado. Si la pérdida fuera parcial, se hará la repartición de lo recolectado, atendiendo la manera que el aparcero satisfaga sus necesidades normales, considerándolo como jefe de familia y teniendo en cuenta que debe disponer de los recursos necesarios para su subsistencia.

Tampoco recaerá obligación alguna en el aparcero, cuando el propietario no haya proporcionado oportunamente el agua, semillas, aperos, animales, etc., pero cuando la pérdida de la cosecha ocurra por el descuido del aparcero o actos intencionales, el propietario podrá pedir la rescisión del contrato y ejercer las demás acciones que le correspondan.

El aparcero podrá pedir también la rescisión del contrato y exigir los daños y perjuicios correspondientes, cuando por actos intencionales o de descuido del propietario, se produzca la pérdida total o parcial de la cosecha.

Artículo 32. Cuando el aparcero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, tiene obligación el propietario de permitirle que construya su casa y de que tome la leña y el agua que necesite para los usos domésticos de él y su familia, así como el consumo del pasto para los animales dedicados al cultivo.

Atendiendo a las condiciones y extensión del terreno, se permitirá al aparcero mantener por lo menos tres cabezas de ganado mayor y diez de ganado menor. No podrá el propietario prohibirle al aparcero que críe cerdos y aves de corral dentro del solar que éste hubiere señalado como su vivienda.

Cuando el aparcero no establezca su habitación en el predio sujeto a aparcería, tendrá los mismos derechos señalados en los párrafos anteriores.

Artículo 33. El propietario del predio queda obligado a pagar al aparcero las mejoras permanentes que éste hubiere efectuado. El avalúo se llevará a cabo por dos peritos nombrados uno por cada parte, en caso de no ponerse de acuerdo intervendrá el presidente municipal como tercero en discordia. Se entiende por mejoras permanentes la construcción de casas, establos, norias, plantación de árboles frutales, canales, cercas, desforestación, saneamiento de suelos y demás obras que por su utilidad y duración aumenten el precio del predio.

Artículo 34. El propietario no debe dejar sus tierras ociosas, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época en que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no principia a cultivarlas por sí o por medio de otro, tiene obligación de darlas en aparcería a quien las solicite conforme a esta ley. En este caso la autoridad procederá de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Tierras Ociosas vigente en el estado.

Artículo 35. En las tierras de riego, la participación en las cosechas que a las partes contratantes corresponda será la siguiente:

I. Cuando al aparcero se le proporcione tierra y agua percibirá el 75% y el 25% restante corresponderá al propietario.

II. Cuando al aparcero se le proporcione tierra, agua, semilla y aperos, recibirá el 70% y el 30% restante corresponderá al dueño del predio.

III. Cuando al aparcero se le proporcione tierra, agua, semilla, aperos y animales, percibirá el 65% y el 35% restante corresponderá al propietario.

Artículo 36. En tierras de temporal de primera clase la participación en las cosechas será la siguiente:

I. Cuando el propietario proporcione solamente tierra, el 15% para éste y el 85% para el aparcero.

II. Cuando proporcione tierra, semilla y aperos el propietario, el 20% para éste y el 80% para el aparcero.

III. Cuando proporcione tierra, semilla, aperos y animales el propietario, el 25% para éste y el 75% para el aparcero.

Artículo 37. En tierras de temporal de segunda clase la participación en las cosechas será la siguiente:

I. Cuando el propietario proporcione solamente tierra, para éste el 10% y el 90% para el aparcero.

II. Cuando proporcione tierra, semilla y aperos el propietario, el 15% para éste y el 85% para el aparcero.

III. Cuando proporcione tierra, semilla, aperos y animales el propietario, el 20% para éste y el 80% para el aparcero.

Artículo 38. La participación de las cosechas que correspondan al dueño de la tierra según los artículos anteriores le será entregada ya recolectada en la labor o predio objeto del contrato; entendiéndose por recolectada, el hecho de estar recogidos los frutos o cosechas.

Artículo 39. Para la debida interpretación de esta ley, deberán observarse las definiciones siguientes:

I. Por tierra de riego se entiende la que cuenta con agua suficiente para atender sus cultivos.

II. Por tierra de temporal de primera clase se entiende la que tenga una capa arable de espesor no menor de 60 cm y en la que sólo se aprovechen las precipitaciones pluviales, aun cuando el propietario ejecute pequeñas obras para conseguirlo.

III. Tierra de temporal de segunda clase es aquella que no reúne las características anteriores.

Artículo 40. Tratándose de caña de azúcar y para su elaboración en piloncillo, el propietario queda obligado a proporcionar al aparcero trapiche, monte para obtener leña y demás utensilios necesarios, percibiendo por éstos un cinco por ciento más de los porcentajes establecidos, siendo los demás gastos desde corte de caña hasta la elaboración del piloncillo, por partes iguales.

Artículo 41. Cuando las tierras deban ser desmontadas o destroncadas, ya sean de riego o de temporal, serán libres para el aparcero de 3 a 6 años, atendiendo a la mayor o menor cooperación del propietario para la realización de los trabajos.

Artículo 42. Los aparceros tienen obligación de cuidar los aperos, utensilios y demás instrumentos de trabajo, que hubieren recibido del propietario y de devolverlos al mismo, a la terminación del contrato en el tiempo convenido, con el solo deterioro por el uso racional.

La destrucción o pérdida de dichos bienes por culpa del aparcero, obliga además a éste al pago de los daños y perjuicios consiguientes.

Iguales prevenciones deberán tener en cuenta respecto de los animales y semovientes que proporcione el propietario al aparcero en los términos del contrato.

Artículo 43. Es obligación del propietario de la tierra, erogar los gastos que demande la construcción y conservación de todas las obras necesarias para las tomas, bocatomas y canales distribuidores que sirvan para llevar agua hasta el predio sujeto a aparcería.

Artículo 44. Es obligación del aparcero reparar y conservar los cercos y casas bajo su cuidado, así como los canales y asequias interiores del predio que está en cultivo.

Artículo 45. Cualquier convenio entre el propietario y el aparcero en que se obligue a éste a entregar la parte que le corresponde de la cosecha en determinado centro comercial, se tendrá por nulo.

Artículo 46. Cuando los aparceros tengan que ejecutar trabajos independientes de aquellos a que están obligados por el contrato de aparcería, percibirán el salario correspondiente que en ningún caso bajará del mínimo establecido en el municipio.

Artículo 47. Los casos no previstos en la presente ley se resolverán de acuerdo con la costumbre o el uso y, en su defecto, por los principios que se deriven de esta ley, por los del derecho común en cuanto no lo contraríen y por la equidad.

Artículo 48. Serán competentes para conocer y resolver de las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de esta ley, la autoridad municipal que tenga jurisdicción sobre el predio objeto del contrato ante la que podrán ocurrir las partes verbalmente o por escrito. En caso de controversia la autoridad municipal, mediante investigación, allegará los elementos de prueba indispensables para normar su criterio y dictará resolución en un término no mayor de 4 (cuatro) días, oyendo previamente tanto al actor como al demandado. Si alguna de las partes contratantes no estuviere conforme con la resolución que se dicte, ocurrirá por escrito ante el C. gobernador del estado, quien, haciendo un estudio del caso sometido a su consideración, dictará la resolución que corresponda en definitiva, en un plazo no mayor de 5 (cinco) días.

Cuando el predio objeto del contrato estuviere enclavado en los límites de dos o más municipios, conocerá de la controversia la autoridad municipal que elija el aparcero.

Artículo 49. El presidente municipal que infrinja o deje de cumplir lo establecido por la presente ley, sufrirá una multa de $50.00 a $300.00 pesos, en su defecto suspensión por 15 días en sus funciones. La parte agraviada podrá denunciar los hechos al C. gobernador, quien resolverá lo conducente en el término improrrogable de cinco días después de haberse presentado la denuncia y las pruebas.

TRANSITORIOS

Artículo 1. La presente ley entrará en vigor desde la fecha de su publicación en el *Periódico Oficial* del Estado (4 de diciembre de 1940).

Artículo 2. Se abroga la Ley de Aparcería expedida con fecha 4 de octubre de 1933 y reformada con fecha 30 de diciembre de 1936 y capítulo 7o. del título

XI del libro 3o. del Código Civil actualmente en vigor, en lo que se refiere a la aparcería rural agrícola.

Lo tendrá entendido el C. gobernador constitucional del estado mandándolo imprimir, publicar y circular a quienes corresponda. Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado en Monterrey, Nuevo León, a los diecinueve días del mes de noviembre de mil novecientos cuarenta.

Dip. Pte., Pedro Hernández.

Dip. Srio. Melesio Tamayo.

Dip. Srio. Suplente, Félix Torres.

Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los veinticinco días del mes de noviembre de mil novecientos cuarenta.

Gral. de Brig., Bonifacio Salinas Leal.

El Secretario Gral. de Gobierno, Lic. Arturo B. de la Garza y Garza.

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice un concepto de aparcería agrícola.
2. ¿Cuáles son las características del contrato de aparcería agrícola? Explíquelas.
3. Enumere y explique los elementos esenciales de dicho contrato.
4. Enumere y explique los elementos de validez de este contrato.
5. Mencione y analice las obligaciones del dueño del predio.
6. Señale y comente las obligaciones del aparcero.
7. Comente lo referente a la aplicación de la costumbre respecto al contrato de aparcería agrícola.
8. Comente lo relativo a la no autorización del derecho de retención en el contrato de aparcería agrícola.
9. Señale y explique las causas de terminación de la aparcería agrícola.
10. Señale y comente las diferencias que existen entre las disposiciones que regulan el contrato en estudio en la ley del estado de Nuevo León y las que lo regulan en el Código Civil para el Distrito Federal.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed., por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, 1a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía. Derecho Civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudio*, *Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, promulgado al 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León, publicada en el *Periódico Oficial* del Estado el día 14 de diciembre de 1940, que entró en vigor desde la fecha de su publicación.

Apéndice 1 del presente capítulo.

XVIII. Contrato de aparcería de ganados

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

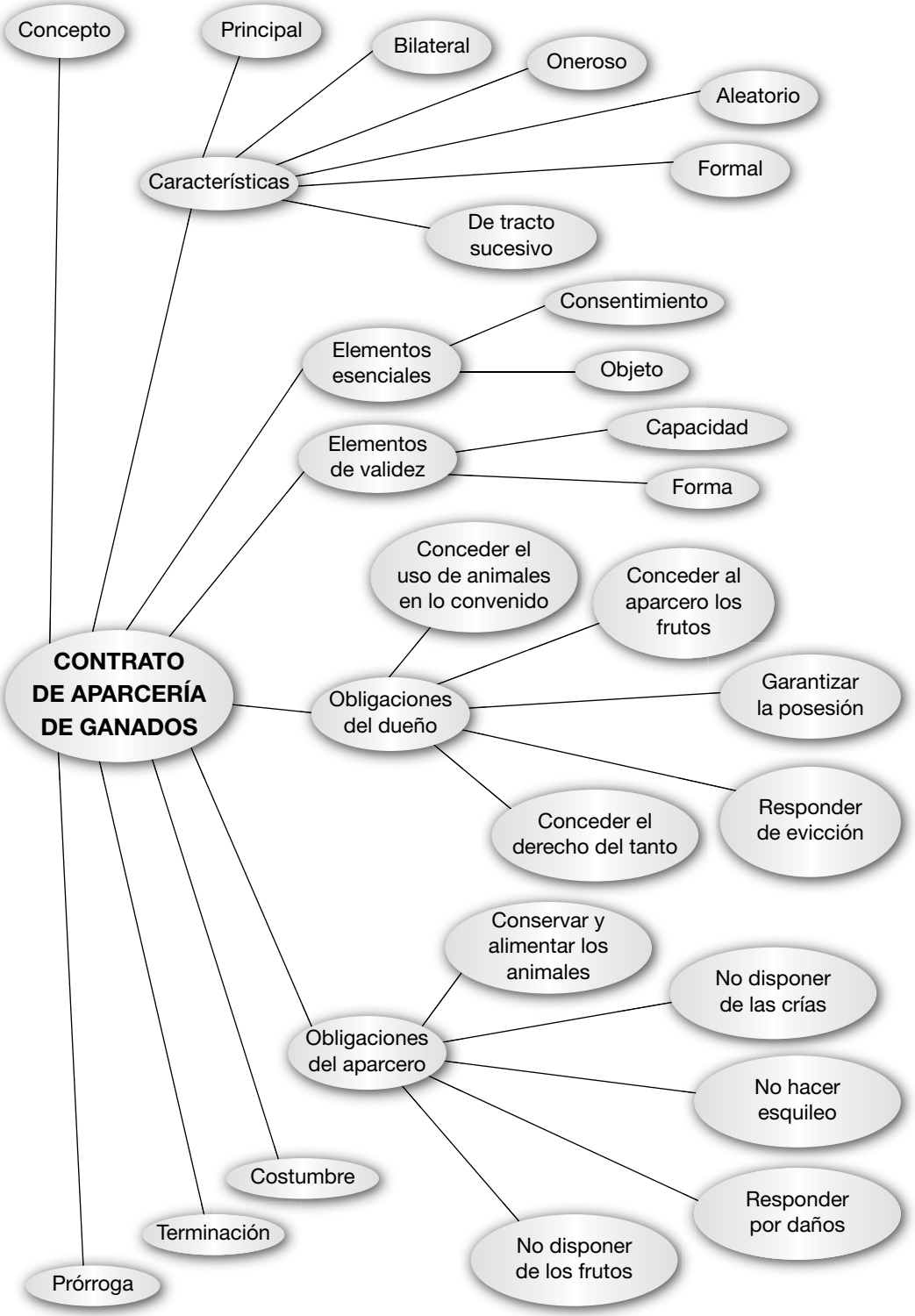
- Definir el contrato de aparcería de ganados y señalar sus características, elementos esenciales y de validez.
- Explicar las obligaciones del dueño y del aparcero a partir de la firma del contrato.
- Identificar el marco legal de la aparcería de ganados y la importancia de la costumbre.
- Señalar lo referente a las causas de terminación y prórroga del contrato en estudio.

INTRODUCCIÓN

En la lección pasada comentamos que la aparcería rural comprendía tanto la aparcería agrícola como la de ganados. Se estudió lo referente a la aparcería agrícola y se compararon las disposiciones que rigen el contrato de aparcería agrícola en la Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León y en el Código Civil del Distrito Federal, a fin de obtener las diferencias. Ahora estudiaremos el contrato de aparcería de ganados, el cual pertenece también a los contratos de realización de un fin común.

El *contrato de aparcería de ganados* se puede definir como aquel en función del cual una persona, llamada dueño, da a otra, denominada aparcero, cierto número de animales para que los cuide y alimente, a fin de repartirse los frutos en la proporción que ambas partes convengan. A falta de convenio, se observará la costumbre general del lugar. El anterior concepto se fundamenta en los artículos 2752 y 2754 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) y preceptos 2634, 2636 y 2637 del Código Civil para el Estado de Nuevo León (CCNL).

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XVIII



La costumbre del lugar se aplica al igual que en la aparcería agrícola; los numerales 2754 y 2760 del CCDF y sus concordantes, los artículos 2637 y 2650 del CCNL, remiten a ella.

Las obligaciones de las partes (dueño y aparcero) y las causas de terminación del expresado contrato son de relevante importancia.

CONCEPTO

Es un contrato mediante el cual una persona da a otra cierto número de animales para que los cuide y alimente, a fin de repartirse los frutos en la proporción que ambas partes convengan. Esta definición se basa en lo consignado en el artículo 2752 del Código Civil.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso

Debido a que impone provechos y gravámenes recíprocos.

Aleatorio

Porque se ignora la cuantía de la prestación al momento de celebrar el contrato.

Formal

Puesto que exige, para su validez, el que conste por escrito, por lo que deben formarse dos ejemplares, uno para cada parte contratante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2740.

De tracto sucesivo

Porque los efectos del contrato se producen a través del tiempo.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto de este contrato recae tanto sobre las distintas clases de ganado existentes, como sobre las crías de esos animales y sus productos obtenidos, como pieles, crines, lana, leche, etc. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2752 y 2753.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad

Para la celebración de este contrato se requiere la capacidad general: ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales.

Forma

Ya se apuntó que se trata de un contrato formal debido a que para su validez debe otorgarse por escrito; el artículo 2740 exige que se realicen dos ejemplares, uno para cada contratante. La falta de forma origina la nulidad relativa, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2228.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del dueño

Conceder el uso de los animales

El dueño está obligado a conceder el uso de los animales objeto del contrato.

Entregar los animales objeto del contrato en el tiempo, lugar y forma convenidos

El dueño debe entregar los animales en el tiempo, lugar y forma convenidos y, a falta de convenio, de acuerdo con las reglas generales para el cumplimiento de las obligaciones de dar.

Si no se ha fijado fecha para la entrega, la obligación se hará exigible a los treinta días siguientes a la interpelación judicial, o a la extrajudicial que se realice ante notario o ante dos testigos, según lo establecido en el artículo 2080.

Si no se convino en el lugar para la entrega, ésta se hará en el domicilio del deudor; en el caso particular de la aparcería de ganado, los animales deberán entregarse en el domicilio del propietario, tal y como lo establece el artículo 2082.

Por lo que respecta a la forma, el dueño debe entregar todas las cabezas de ganado y no podrá hacer entregas parciales, salvo que así se hubiere convenido. Lo anterior, de conformidad con el artículo 2078.

Por último, respecto al principio de exactitud en cuanto a la sustancia, el dueño está obligado a entregar exactamente el ganado que se convino, en la cantidad y calidad pactadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2012: "El acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra, aun cuando sea de mayor valor."

Conceder al aparcero la parte de los frutos obtenidos

El propietario tiene obligación de conceder al aparcero la parte de los frutos obtenidos, de acuerdo con lo convenido y, a falta de convenio, según las costumbres generales del lugar (arts. 2752 y 2754); pero será nula la cláusula, dice el artículo 2757, que estipule que todas las pérdidas que resulten por caso fortuito sean por cuenta del aparcero.

Garantizar una posesión útil

El propietario deberá garantizar una posesión útil, es decir, responderá de los vicios o defectos ocultos que tengan los animales objeto del contrato.

Garantizar una posesión pacífica

Otra de las obligaciones que tiene el propietario es la de garantizar una posesión pacífica al aparcero, por lo que debe responder de los actos jurídicos de terceros que impliquen una perturbación, por derechos adquiridos con anterioridad al contrato (art. 2756).

Responder de la evicción

El propietario también está obligado a prestar la evicción, y en este caso sustituir los animales perdidos por otros; de lo contrario, es responsable de los daños y perjuicios a que diere lugar por la falta de cumplimiento del contrato, según se desprende del artículo 2756.

No estorbar el uso o goce

El propietario no debe estorbar el uso o goce del aparcero, ni perturbarlo en el cuidado y alimentación de los animales objeto del contrato.

No disponer de los animales objeto del contrato

El propietario, según el artículo 2758, no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crías, sin consentimiento del aparcero.

Conceder el derecho del tanto

En caso de venta de los animales antes de que termine el contrato de aparcería, los contratantes disfrutarán del derecho del tanto, según está previsto en el artículo 2763.

Obligaciones del aparcero

Conservar y alimentar los animales objeto del contrato

El aparcero está obligado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2755, a emplear, en la guarda y tratamiento de los animales, el cuidado que de ordinario emplee en sus cosas; si no lo hiciere, será responsable de los daños y perjuicios. Del artículo 2752 también se desprende que, además del cuidado que el aparcero debe tener, está obligado a alimentarlos, para poder repartirse los frutos con el dueño en la proporción convenida.

No disponer de las cabezas o crías

El aparcero no deberá disponer de las cabezas o crías sin el consentimiento del propietario. Tal obligación se encuentra establecida expresamente en el artículo 2758: “El aparcero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crías, sin consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél.”

No hacer el esquileo sin dar aviso al propietario

El aparcero tampoco podrá hacer el esquileo sin dar aviso al propietario; si omite hacerlo, tendrá la obligación, de conformidad con el artículo 2745, a que remite el 2759, de entregar al propietario la cantidad de frutos que, de acuerdo con el contrato, fijen peritos nombrados uno por cada parte contratante. Los honorarios de dichos peritos serán pagados por el aparcero.

Responder de los daños y perjuicios, si dispone de las cabezas o crías

El aparcero está obligado a responder de los daños y perjuicios que ocasione al propietario si dispone de las cabezas o crías, sin que esto signifique que el propietario no pueda reivindicar dichas cabezas, a no ser que hayan sido rematadas en pública subasta. Lo anterior de conformidad con los artículos 2758 y 2761.

No disponer de los frutos

El aparcero no puede disponer de la parte de los frutos que le correspondan al propietario.

LA COSTUMBRE EN LA APARCERÍA DE GANADOS

En los contratos la costumbre sólo se convierte en norma jurídica cuando el legislador de modo expreso le da ese carácter; en otros términos, la costumbre no se aplica si no hay una norma que remita a ella; en este tipo de contrato, el legislador permite su aplicación en el artículo 2754, que señala: "Las condiciones de este contrato se regularán por voluntad de los interesados; pero a falta de convenio se observará la costumbre general del lugar, salvo las siguientes disposiciones." También el numeral 2760 remite a la costumbre. Se trata de una costumbre fuera de ley.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADO

El contrato puede terminar por las siguientes causas:

1. Por el vencimiento del plazo convenido y a falta de convenio, por el tiempo que fuere costumbre en el lugar (art. 2760).

2. Por muerte de los animales objeto del contrato, la cual puede suceder por caso fortuito, como sería el caso de las epidemias, inundaciones, granizo, etcétera.

3. Por haberse cumplido la condición resolutoria, cuando la terminación del contrato se hubiere sujetado expresamente a dicha modalidad.

4. Por pérdida de la cosa objeto del contrato, considerando que ésta se presenta si se realiza alguna de las hipótesis previstas en el artículo 2021.

5. Por la expropiación de los animales, decretada por causa de utilidad pública.

6. Por evicción del ganado. Claro está que sin perjuicio del derecho que le corresponde al aparcero de que se le sustituyan por otros, pues de lo contrario, el propietario es responsable de los daños y perjuicios a que se diere lugar por falta de cumplimiento del contrato, según lo establecido en el artículo 2756.

PRÓRROGA DEL CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADOS

En el artículo 2762 se prevé la prórroga del contrato de aparcería de ganados, al disponer lo siguiente: "Si el propietario no exige su parte dentro de los sesenta días después de vencido el tiempo del contrato, se entenderá prorrogado éste por un año." Dada la claridad del texto legal, no hacemos ningún comentario específico.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE APARCERÍA DE GANADOS

Contrato de aparcería de ganados que celebran en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a las 15 (quince) horas del día 1 (uno) de agosto de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), los señores A y B, a quienes en lo sucesivo se les llamará propietario y aparcero respectivamente, el primero de 25 (veinticinco) años de edad, mexicano, soltero, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 228 (doscientos veintiocho) de la calle Primera al norte de esta ciudad, y de oficio ganadero, el cual manifiesta estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, y el segundo, de 30 (treinta) años de edad, mexicano, casado, ganadero, que manifiesta estar también al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, originario de y vecino de esta ciudad, con domicilio en la casa marcada con el número 525 (quinientos veinticinco) de la calle Segunda, al sur de esta ciudad, el cual dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. Manifiesta el propietario ser actualmente legítimo dueño de 50 (cincuenta) cabezas de ganado caprino, 100 (cien) de ganado porcino y 150 (ciento

cincuenta) de ganado vacuno, las primeras y las últimas amparadas con su fierro (17), las que adquirió del señor Y por compra que le hizo el día 1 (uno) de julio del presente año; dichas cabezas de ganado se encuentran en un terreno de agostadero propiedad del aparcero, que se describe en la declaración II de este documento.

II. Manifiesta el aparcero ser actualmente legítimo propietario de 100 (cien) hectáreas de terreno de agostadero que se conocen con el nombre de Rancho "Las Lajitas" en jurisdicción del vecino Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, terreno que adquirió por compra que hizo al señor C por escritura pública de fecha 5 (cinco) de abril de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), otorgada ante el alcalde segundo judicial de ese municipio, en funciones de notario público por ministerio de ley e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esa municipalidad bajo el número 300 (trescientos), folio 220 (doscientos veinte), volumen 40 (cuarenta), sección de Escrituras Públicas, con fecha 10 (diez) de abril de 1955 (mil novecientos cincuenta y cinco). Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes propietario y aparcero, han celebrado un contrato de aparcería de ganados, el cual sujetan al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Manifiesta el propietario estar de acuerdo en entregar las cabezas de ganado a que se hace mención en la declaración I (uno), con objeto de que el aparcero las cuide y alimente convenientemente en el terreno a que se hace mención en la declaración II (dos) del presente contrato.

Segunda. El señor aparcero está conforme en cuidar y alimentar dichas cabezas de ganado que ha recibido a su entera satisfacción y cumplir con las demás obligaciones que se le impongan en este contrato, así como emplear en la guarda y tratamiento del ganado el cuidado que ordinariamente emplea en sus cosas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de contravenir las obligaciones antes señaladas.

Tercera. El propietario está conforme en dar al aparcero por el cuidado y alimentación del ganado el 50 (cincuenta) por ciento, tanto de las crías como de los productos que se obtengan del mismo.

Cuarta. El propietario está obligado a garantizar al aparcero la posesión y uso del ganado y a responder de la evicción, sustituyendo por otros los animales perdidos; en caso contrario será responsable de los daños y perjuicios que cause.

Quinta. El aparcero no podrá disponer de ninguna cabeza de ganado, ni de las crías, sin el consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél.

Sexta. El aparcero y el propietario están de acuerdo en que el término para la duración de este contrato de aparcería de ganados será de 3 (tres) años, contados a partir de la fecha de celebración del mismo.

Séptima. Las partes contratantes están conformes en someterse expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo

León, para que conozcan del ejercicio de cualquiera acción que perteneciere a estas partes contratantes y que se derivase del presente contrato o de la ley.

Octava. Las partes contratantes disfrutarán del derecho del tanto, en el caso de venta de los animales, antes de que termine el presente contrato.

Novena. Si el ganado objeto del presente contrato perece sin culpa del aparcero, por efecto de una epizootia o de algún otro acontecimiento no común, o por un caso fortuito o fuerza mayor, la pérdida será por cuenta del propietario, y el aparcero sólo estará obligado a entregar el provecho que pueda obtener del despojo de los animales muertos.

Décima. En lo no previsto en el presente contrato de aparcería de ganados, se estará a la costumbre general del lugar.

Para constancia de lo estipulado, y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2633 (dos mil seiscientos treinta y tres) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se firman dos ejemplares del presente contrato ante los testigos, señores X y Z, ambos mexicanos, originarios y vecinos de esta ciudad; el primero de 43 (cuarenta y tres) años, casado, empleado y con domicilio en la casa marcada con el número 128 (ciento veintiocho) de la calle Quinta al poniente de esta ciudad, y el segundo de 35 (treinta y cinco) años de edad, casado, comerciante, y con domicilio en la casa marcada con el número 185 (ciento ochenta y cinco) de la calle Sexta al oriente de esta ciudad, que declaran estar al corriente en la manifestación y pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a los contratantes, constándoles, además, que los mismos son perfectamente capaces para celebrar el contrato de aparcería de ganado que en este documento se contiene. Se firman los dos ejemplares por todas las personas que en el mismo aparecen bajo los diferentes caracteres.

Damos fe.

Sr. A Propietario	Sr. B Aparcero
Sr. X Testigo	Sr. Z Testigo

CUESTIONARIO

1. Exponga y analice un concepto de contrato de aparcería de ganados.
2. Comente las características de dicho contrato.
3. Señale y explique los elementos esenciales del contrato en estudio.

4. Mencione y analice los elementos de validez de la aparcería de ganados.
5. Enumere y explique las obligaciones del dueño del ganado.
6. Mencione y analice las obligaciones del aparcero.
7. Comente lo referente a la costumbre respecto a la aparcería de ganados.
8. Señale y analice las causas de terminación de la aparcería de ganados.
9. Explique lo referente a la prórroga del contrato de aparcería de ganados.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral. Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, 1a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudio*, *Derecho Civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 4a. ed., Porrúa, México, 1992.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

SÉPTIMA PARTE

CONTRATOS ALEATORIOS

XIX. CONTRATOS DE JUEGO Y APUESTA

XX. CONTRATO DE RENTA VITALICIA

XXI. CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESPERANZA

XIX. Contratos de juego y apuesta

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir los contratos de juego y apuesta y señalar las diferencias entre ambos.
- Identificar las características de uno y otro, sus elementos esenciales y de validez, así como las disposiciones legales aplicables; asimismo, formular un modelo de cada uno de los mencionados contratos.

INTRODUCCIÓN

Los contratos de juego y apuesta, los de renta vitalicia y de compra de esperanza, se estudian dentro de los contratos aleatorios.

El *juego* se define como el:

> Contrato aleatorio en el cual el beneficio o la pérdida de las partes depende del resultado favorable o adverso de una actividad que se desarrolla entre ellas, con fines de distracción o de ganancia o, más frecuentemente, con ambos fines a la vez.[1]

En cambio, el contrato de apuesta, según Colín y Capitán, se define:

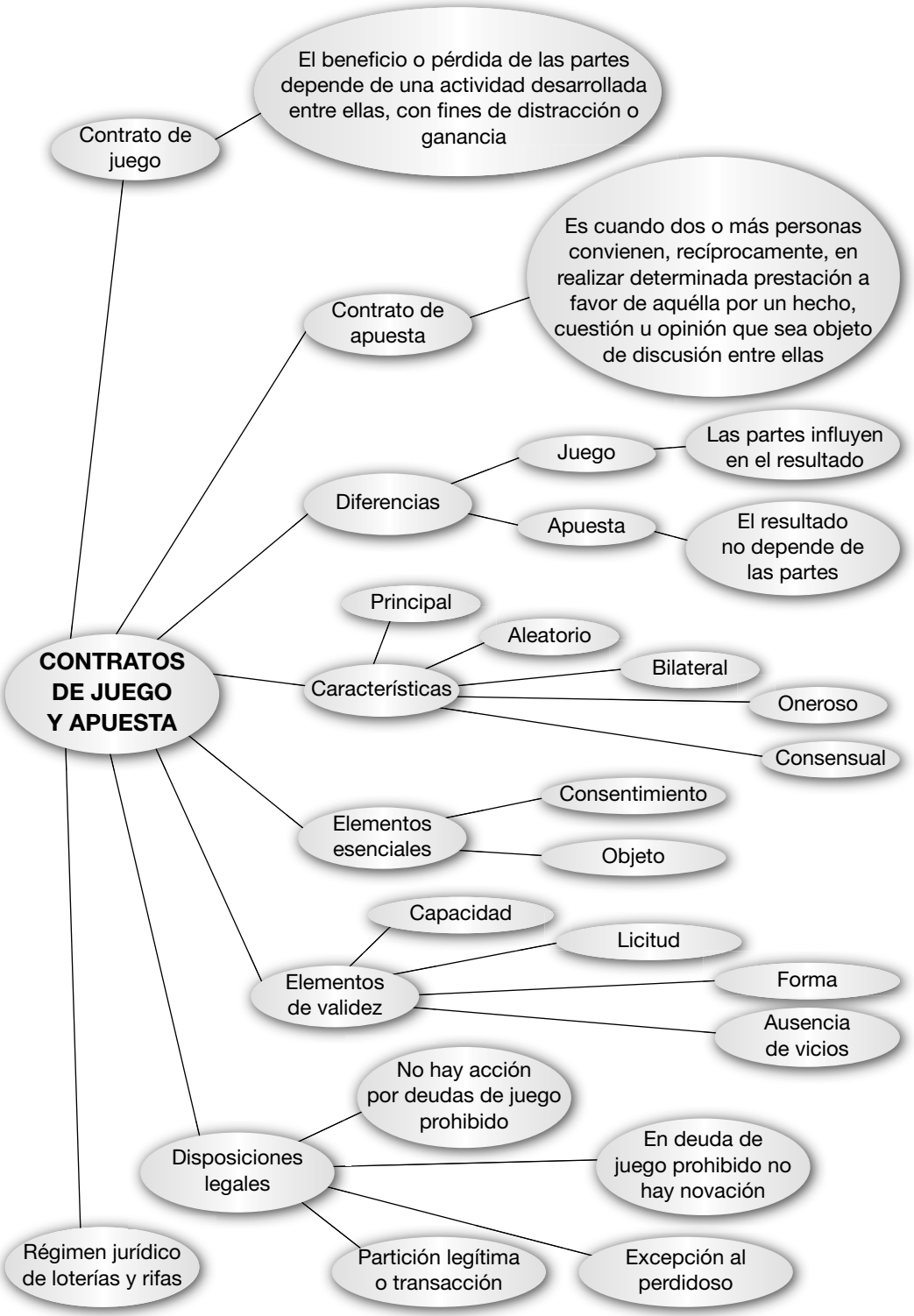
> Contrato en virtud del cual dos o más personas convienen, recíprocamente, en realizar una determinada prestación en favor de aquella que, en relación con un hecho, cuestión u opinión que sea objeto de discusión entre ellas, afirme lo que resultare ser cierto o exacto.[2]

---

[1] Rafael de Pina, y Rafael de Pina Vara, *Diccionario de derecho,* 14a. ed., Porrúa, México, 1986, p. 254.

[2] Colín y Capitán, citado por Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 1986, vol. IV, p. 228.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XIX



El Código Civil no da una definición de estos contratos y los regula en el mismo capítulo, en muchas ocasiones tratándolos como si fueran semejantes.

Georges Ripert señala la diferencia entre ambos contratos: "El juego deberá ser realizado por las partes, mientras que la apuesta depende de la simple verificación de un hecho ya realizado o un hecho futuro, pero que en último caso no deberá ser obra de las partes."[3]

CONCEPTO Y DIFERENCIAS ENTRE EL JUEGO Y LA APUESTA

Concepto de contrato de juego

El maestro Rafael de Pina[4] da la siguiente definición del contrato de juego:

> Contrato aleatorio, en el cual el beneficio o la pérdida de las partes depende del resultado favorable o adverso de una actividad que se desarrolla entre ellas, con fines de distracción o de ganancia o, más frecuentemente, con ambos fines a la vez.

El *Diccionario Jurídico*[5] de Ramírez Gronda consigna la definición siguiente: "Tiene lugar cuando dos o más personas entregándose al juego se obligan a pagar, a la que ganare, una suma de dinero u otro objeto determinado." La definición anterior se fundamenta en el artículo 2052 del Código Civil argentino.

Concepto de contrato de apuesta

Rafael de Pina, al referirse a la *apuesta*, da la definición siguiente: "Contrato en virtud del cual dos o más personas convienen, recíprocamente, en realizar una determinada prestación en favor de aquella que, en relación con un hecho, cuestión u opinión que sea objeto de discusión entre ellas, afirme lo que resultare ser cierto o exacto."[6]

Consideramos que el maestro De Pina se basó en la definición que hace Ruggiero al señalar: "La apuesta es una convención, en cuya virtud la apuesta (sumas de dinero u otra cosa determinada) es atribuida a aquella parte cuya afirmación respecto a un hecho o cuya opinión relativa a un asunto o materia que es objeto de discusión, resulta cierta, exacta."[7] Las palabras que se encuentran entre paréntesis son nuestras.

---

[3] Georges Ripert, citado por Joel Chirino, *Derecho civil III*, México, 1986, p. 289.

[4] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 315.

[5] Juan D. Ramírez Gronda, *Diccionario Jurídico*, 6a. ed., Claridad, Buenos Aires, 1965, p. 94.

[6] Rafael de Pina, *op. cit*., p. 31.

[7] De Ruggiero, *Instituciones de derecho civil*, Instituto Editorial Reus, Madrid, p. 505.

Por su parte, Ramírez Gronda define la apuesta así: "Contrato por el cual dos personas que son de opinión contraria, sobre cualquier materia, convienen en que aquella cuya opinión resulte fundada, recibirá de la otra una suma de dinero, o cualquier otro objeto determinado."[8] Dicha definición está tomada del artículo 2053 del Código Civil argentino.

La legislación civil mexicana no da ninguna definición de estos contratos.

Diferencias

La diferencia más generalizada entre el juego y la apuesta es que, en el primero, las partes participan e influyen en el resultado final; en cambio, en la apuesta, el resultado no depende de la actividad de las partes.

El Código Civil regula estos dos contratos en el mismo capítulo, sujetándolos a las mismas normas, aunque son contratos distintos, como señala De Pina, producen idénticos efectos. Los artículos que se refieren a estos contratos son del 2764 al 2773 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

CARACTERÍSTICAS DE AMBOS CONTRATOS

Principales

Porque existen por sí mismos, es decir, tienen existencia propia, no dependen de ningún otro contrato.

Aleatorios

En razón de que la cuantía de las prestaciones depende de un acontecimiento incierto.

Es la característica fundamental de estos contratos, incluso el título bajo el cual se encuentran en el Código Civil es: "De los contratos aleatorios." Por ser ésta la característica que los identifica, en el mismo título se encuentran la renta vitalicia y la compra de esperanza. El concepto de contrato aleatorio lo determina el artículo 1838 del Código Civil.

Bilaterales

En razón de que se originan derechos y obligaciones para ambas partes.

[8] Ramírez Gronda, *op. cit*., p. 47.

Onerosos

En virtud de que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Consensuales

Se da libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por el medio que deseen.

Por otra parte, al contrato de juego se le clasifica en: juegos de destreza, de azar y mixtos.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL JUEGO Y DE LAS APUESTAS

Consentimiento

El consentimiento en estos contratos sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto lo constituyen todas las cosas, dinero, bienes muebles e inmuebles de los cuales se dispone para arriesgarlos, tanto en el juego como en la apuesta.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL JUEGO Y DE LAS APUESTAS

Capacidad

Se requiere la capacidad general para contratar: ser mayor de edad y estar en pleno uso de facultades; sin embargo, las partes deben tener, además, la capacidad que se requiere para poder disponer de las cosas que se arriesgan.

Licitud

Hacemos mención especial de este requisito, porque si se trata de un juego o apuesta prohibidos, los contratos estarán afectados de nulidad absoluta, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 8o. y 2225 del Código Civil.

Después indicaremos las consecuencias de un juego o apuesta prohibidos.

Forma

La ley no establece ninguna formalidad para la validez de estos contratos; por tanto, las partes están en libertad para manifestar su consentimiento por el medio que deseen, pero es lógico que el juego deberá sujetarse a las reglas del mismo.

Ausencia de vicios de la voluntad

Estos contratos no deben tener ningún vicio de la voluntad (error, dolo, mala fe o violencia), de lo contrario estarán afectados de nulidad relativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2228 del ordenamiento legal citado.

DISPOSICIONES LEGALES

No hay acción por deudas que tengan su origen en un juego prohibido

Cuando se trata de un juego prohibido, la ley no concede acción para reclamar su importe (art. 2764). Esto es lógico, porque si se concediere acción para reclamar una deuda de juego prohibido, se le reconocería de manera indirecta y, lo que es peor, se permitiría que produjera efectos.

El Congreso de la Unión (de acuerdo con la frac. X del art. 73 de la Constitución) tiene facultad para legislar sobre juegos con apuestas y sorteos, de la cual hizo uso al expedir la Ley Federal de Juegos y Sorteos, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1947. Dicha ley prohibió en todo el territorio de la República los juegos de azar y con apuestas, se estableció que sólo son permitidos los que se señalan en su artículo 30, que son: el de ajedrez, el de damas y otros semejantes; el dominó, dados, boliche, bolos y de billar; la pelota en todas sus formas y denominaciones; carreras de personas, de vehículos y animales; en general, toda clase de deportes, y los sorteos.

Corresponde al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Gobernación, la reglamentación, autorización, control y vigilancia tanto de los juegos —cuando en ellos median apuestas de cualquier clase— como de los sorteos, con excepción de la Lotería Nacional, que se regirá por su propia ley (art. 30). El artículo 40 de la ley establece que no podrá funcionar ninguna casa o lugar abierto o cerrado, en que se practiquen juegos con apuestas, ni sorteos de ninguna clase, sin permiso de la Secretaría de Gobernación, la que fijará, en cada caso, los requisitos y condiciones que deberán cumplirse. También en la ley de referencia se establecen las sanciones que se imponen a los infractores de la misma.

La deuda de juego prohibido no origina obligación natural

Cuando una persona paga de modo voluntario una deuda procedente de un juego prohibido, él o sus herederos tienen derecho de reclamar la devolución del cincuenta por ciento de lo pagado. El otro cincuenta por ciento no quedará en poder del ganancioso, sino que se entregará a la beneficencia pública, según lo determina el artículo 2765. La consecuencia anterior se debe a que no se considera que el juego prohibido engendre una obligación natural, porque si la constituyera, no habría derecho a la restitución.

Lo dispuesto en los artículos 2764 y 2765 del Código Civil, que acabamos de comentar, también es aplicable a las apuestas que deban tenerse por prohibidas, de conformidad con el numeral 2766, que remite a los artículos antes señalados.

Obligación civil por deudas de juego o apuesta que no estén prohibidos

Existe obligación civil para reclamar una deuda procedente de un juego o apuesta que no estén prohibidos, cuando la pérdida no exceda de la vigésima parte (cinco por ciento) del patrimonio del perdidoso. La acción para exigir lo que se gana en un juego o apuesta permitidos prescribe a los treinta días (art. 2767 del CCDF).

Las deudas de juego o apuesta prohibidos no pueden compensarse ni ser objeto de novación[9]

El artículo 2768 dice: "La deuda de juego o apuesta prohibidos no puede compensarse, ni ser convertida por novación en una obligación civilmente eficaz." La razón es obvia, si se permitiera la compensación o novación en deudas de esta clase, prácticamente se les reconocería al permitir que produjeran efectos.

Excepción que se concede al perdidoso

Si el perdidoso hubiere firmado una obligación cuyo origen fuese una deuda de juego o apuesta prohibidos, aunque se atribuya a la obligación una causa

[9] Los conceptos de compensación y de novación son fijados, respectivamente, por los artículos 2185 y 2213 del Código Civil.

civilmente eficaz, puede poner la excepción para que no prospere dicha acción, probando, por cualquiera de los medios legales, la causa real de la obligación (art. 2769 del CCDF).

Excepción no oponible a tercero de buena fe

Si a una obligación de juego o apuesta prohibidos se le hubiere dado la forma de título a la orden o al portador, el suscriptor debe pagarla al portador de buena fe; pero una vez pagada, tiene derecho el perdidoso o sus herederos, a reclamar del ganancioso el cincuenta por ciento pagado. El otro cincuenta por ciento no quedará en poder del ganancioso, sino que se entregará a la beneficencia pública (arts. 2770, en relación con el 2765 del Código Civil).

Caso que se considera como partición legítima o transacción

No se debe confundir con los contratos de juego o apuesta, el hecho de que las partes se sirvieren del medio de la suerte para dividir sus cosas comunes o terminar cuestiones, debido a que declara el artículo 2771, producirá, en el primer caso, los efectos de una partición legítima y, en el segundo, los de una transacción.

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LOTERÍAS Y RIFAS

Las loterías o rifas, cuando se permitan, serán regidas, las primeras, por las leyes especiales que las autoricen, y las segundas por los reglamentos de policía (art. 2772 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE JUEGO

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a las 15:30 (quince treinta) horas del día 7 (siete) de septiembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), comparecen los señores X, de 28 (veintiocho) años de edad, casado, mexicano, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes número RAAX-660528, con domicilio en la calle Primera 405 (cuatrocientos cinco) de esta ciudad, y Y de 42 (cuarenta y dos) años de

edad, viudo, mexicano, de oficio mecánico, originario de Linares, Nuevo León, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes número TEGY520725 manifiestan que han propalado un contrato de juego, que desean dejar formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. Manifiesta el Sr. X ser miembro del Círculo de Amigos, A.C. y, en tal virtud, haber participado en el Torneo de Ajedrez, organizado para el año de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro) por la mencionada asociación; mismo Torneo en que obtuvo el primer lugar, por lo cual fue declarado el campeón, correspondiente al año de referencia, como lo justifica con el diploma que le otorgó el Sr. R, presidente de dicha asociación, el día 17 (diecisiete) de agosto del presente año.

II. Por su parte el señor Y manifiesta ser también el campeón del Torneo de Ajedrez, organizado por la Sociedad Mutualista Francisco Zarco, A.C., para el mismo año, como lo justifica con el certificado correspondiente expedido por el Lic. O, presidente de dicha asociación, el día 30 (treinta) de agosto del presente año.

Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes han acordado la celebración de un contrato de juego, el cual sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Manifiestan los contratantes que están dispuestos a jugar una serie de tres partidas de ajedrez, declarándose campeón de campeones en esta ciudad al que ganare dos de las tres partidas, mismas que se llevarán a cabo, los días 15 (quince), 16 (dieciséis) y 17 (diecisiete) de septiembre del presente año, en el salón de juegos del Club de Castores, A.C., sito en el cruzamiento de las calles Primera y Séptima de esta ciudad, a las 20:30 (veinte treinta) horas, con la asistencia de miembros de las referidas asociaciones. En el caso de que alguno de los participantes gane primero y segundo juegos, consecutivamente, será declarado el campeón, quedando, a voluntad de éste, el celebrar el tercer juego, el cual, en el caso, sólo tendrá el carácter de mera exhibición.

En caso de empate, deberá celebrarse un cuarto juego el domingo 27 (veintisiete) de septiembre del mismo año, a las 10:00 (diez) horas. Este último juego será a "muerte".

Segunda. Los juegos se regirán por el Código Oficial de la Federación Internacional de Ajedrez, del que se anexa una copia al presente contrato, y quedará estrictamente prohibido, al efecto, el cruzamiento de apuestas. Ambas partes designan como árbitro al Sr. C, quien estando presente en este acto, acepta su nombramiento y firma al calce.

Tercera. Ambas partes, de acuerdo con la directiva de las asociaciones citadas en las cláusulas que anteceden, convienen en que la entrada al lugar para presenciar el torneo en cuestión, será absolutamente gratuita.

Cuarta. El que resulte ganador absoluto del torneo, conforme a lo estipulado con anterioridad, será declarado campeón de campeones de esta ciudad, se le otorgará un diploma alusivo y se le entregarán $2 000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de gastos y viáticos, a fin de que participe en el Torneo Nacional de Ajedrez que se verificará en la ciudad de México, D.F., los días 20 (veinte), 21 (veintiuno) y 22 (veintidós) de diciembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), torneo al que deberá asistir en representación del estado de Nuevo León.

Quinta. Ambas partes manifiestan que los gastos y viáticos a que se refiere la cláusula que precede han sido donados por las asociaciones que se mencionan en el cuerpo de este contrato, por lo que ninguna de las partes estará obligada en lo personal a desembolso económico de ninguna clase, gane o pierda el torneo.

Comparecieron como testigos los señores T, de 30 (treinta) años de edad, casado, mexicano, abogado, originario de Tampico, Tamaulipas, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta y con Registro Federal de Causantes, número SAGT-640420, con domicilio en la calle Tercera 101 (ciento uno) de esta ciudad, y Q de 33 (treinta y tres) años de edad, casado, mexicano, de oficio bibliotecario, originario de Torreón, Coahuila, con domicilio en la calle Cuarta 105 (ciento cinco) de esta ciudad, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta y con Registro Federal de Causantes, número RLOQ-610917, quienes manifiestan conocer a las partes contratantes y las consideran con capacidad civil necesaria para contratar y obligarse.

Sr. X Rúbrica	Sr. Y Rúbrica
Sr. T Testigo Rúbrica	Sr. Q Testigo Rúbrica
Sr. C Árbitro Rúbrica	Sr. R Presidente del Círculo de Amigos, A.C. Rúbrica
Sr. Lic. G Presidente de la Sociedad Mutualista Francisco Zarco, A.C. Rúbrica	Sr. Ing. E Presidente del Club Castores, A.C. Rúbrica

APÉNDICE 1

LEY DE JUEGOS Y SORTEOS[10] (30 DE DICIEMBRE DE 1947)

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidencia de la República.

Miguel Alemán, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

LEY FEDERAL DE JUEGOS Y SORTEOS

Artículo 1o. Quedan prohibidos en todo el territorio nacional, en los términos de esta ley, los juegos de azar y los juegos con apuestas.

Artículo 2o. Sólo podrá permitirse:

I. El ajedrez, el de damas y otros semejantes; el de dominó, de dados, de boliche, de bolos y de billar; el de pelota en todas sus formas y denominaciones; las carreras de personas, de vehículos y de animales, y en general toda clase de deportes.

II. Los sorteos.

Los juegos no señalados se considerarán como prohibidos para los efectos de esta ley.

Artículo 3o. Corresponde al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Gobernación, la reglamentación, autorización, control y vigilancia de los juegos cuando en ellos medien apuestas de cualquier clase; así como de los sorteos, con excepción del de la Lotería Nacional, que se regirá por su propia ley.

Artículo 4o. No podrá establecerse ni funcionar ninguna casa o lugar abierto o cerrado, en que se practiquen juegos con apuestas, ni sorteos, de ninguna clase, sin permiso de la Secretaría de Gobernación. Ésta fijará, en cada caso, los requisitos y condiciones que deberán cumplirse.

Artículo 5o. En los permisos que conceda, independientemente de los impuestos que al efecto determinen las leyes fiscales correspondientes, la Secretaría de Gobernación señalará la participación que, de los productos obtenidos por el permisionario, deba corresponder al gobierno federal. Esta participación será destinada al mejoramiento de los establecimientos de previsión social y de asistencia, dependientes de las secretarías de Gobernación y de Salubridad y Asistencia, que se expresen en los permisos que se otorguen.

[10] Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 31 de diciembre de 1947 y que entró en vigor a los cinco días siguientes al de su publicación.

Artículo 6o. Lo dispuesto en el artículo 5o. se aplicará también en relación con los permisos que se concedan para efectuar sorteos, con excepción de los siguientes:

I. Los que realicen las autoridades, instituciones educativas y de beneficencia para dedicar íntegramente sus productos a fines de interés general;

II. Los que celebren con fines exclusivos de propaganda comercial, y

III. Los que se verifiquen como sistema de ventas y en los que los participantes reciban íntegramente el valor de sus aportaciones en mercancías, efectos u otros bienes.

Artículo 7o. La Secretaría de Gobernación ejercerá la vigilancia y control de los juegos con apuestas y sorteos, así como el cumplimiento de esta ley, por medio de los inspectores que designe.

Con el mismo fin podrá integrar los organismos o comisiones que estime convenientes, y los que funcionarán de acuerdo con las atribuciones que les señalen las disposiciones reglamentarias de esta ley, así como las que dicte la citada Secretaría.

Artículo 8o. Se clausurará, por la Secretaría de Gobernación, todo local abierto o cerrado en el que se efectúen juegos prohibidos o juegos con apuestas y sorteos, que no cuenten con autorización legal, sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que según el caso correspondan.

***Artículo* 9o.** Ningún lugar en que se practiquen juegos con apuestas o se efectúen sorteos, podrá establecerse cerca de escuelas o centros de trabajo.

Artículo 10. Todas las autoridades federales, las locales y la fuerza pública cooperarán con la Secretaría de Gobernación para hacer cumplir las determinaciones que ésta dicte de acuerdo con esta ley.

Artículo 11. La Secretaría de Gobernación queda facultada para autorizar, en las ferias regionales, el cruce de apuestas en los espectáculos que determine el reglamento de esta ley.

Artículo 12. Se impondrá prisión de tres meses a tres años y multa de quinientos a diez mil pesos, y destitución de empleo en su caso:

I. A los empresarios, gerentes, administradores, encargados y agentes de loterías o sorteos que no cuenten con autorización legal. No quedan incluidos en esta disposición los que hagan rifas sólo entre amigos y parientes.

II. A los dueños, organizadores, gerentes o administradores de casa o local, abierto o cerrado, en que se efectúen juegos prohibidos o con apuestas, sin autorización de la Secretaría de Gobernación, así como a los que participen en la empresa en cualquier forma.

III. A los que, sin autorización de la Secretaría de Gobernación, de cualquier modo intervengan en la venta o circulación de billetes o participaciones de loterías o juegos con apuestas que se efectúen en el extranjero.

IV. A los funcionarios o empleados públicos que autoricen juegos prohibidos, los protejan, o asistan a locales en donde se celebren, siempre que en este último caso no lo hagan en cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 13. Se aplicará prisión de un mes a dos años y multa de cien a cinco mil pesos:

I. A los que alquilen a sabiendas un local para juegos prohibidos, o con apuestas, o para efectuar sorteos sin permiso de la Secretaría de Gobernación.

II. A los jugadores y espectadores que asistan a un local en donde se juegue en forma ilícita.

Artículo 14. Además de las penas señaladas en los artículos precedentes, se aplicará la pena de decomiso de todos los utensilios y objetos de juego de todos los bienes o dinero que constituyan el interés del mismo. Podrá decretarse, además, la disolución del negocio o sociedad bajo cuyos auspicios se haya cometido el delito.

Artículo 15. No quedan comprendidos en las disposiciones precedentes los juegos que se celebren en domicilios particulares con el único propósito de diversión o pasatiempo ocasional, y que en ninguna forma se practiquen habitualmente, siempre que además no se admitan en los mismos a personas que no tengan relaciones de familia o trato social cercano con los dueños o moradores.

Artículo 16. Son los tribunales federales los competentes para aplicar las penas a que se refiere esta ley.

Artículo 17. Las infracciones a la presente ley que no constituyan delitos, a sus reglamentos o a las disposiciones que dicte la Secretaría de Gobernación, serán sancionadas por la misma Secretaría con multa de cien a diez mil pesos o arresto hasta por quince días, pudiendo revocarse en su caso el permiso y clausurarse el establecimiento si las infracciones son graves o frecuentes. Cuando la infracción sea cometida por los jugadores, árbitros, corredores de apuestas o por cualquier otra persona que desempeñe funciones en el espectáculo, juego, establecimiento o sorteo de que se trate; podrá sancionarse, además, con suspensión hasta por un año o inhabilitación definitiva para desempeñar la actividad o función respectiva.

TRANSITORIOS

1. La presente ley entrará en vigor cinco días después de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación.*

2. Queda facultado el Ejecutivo Federal para expedir las disposiciones reglamentarias de esta ley.

3. Quedan derogadas todas las leyes, reglamentos o disposiciones que se opongan a la presente.

4. Los hechos sancionados por esta ley, y perpetrados antes de que entre en vigor, se castigarán de acuerdo con las disposiciones legales y por las autoridades del orden común que correspondan; salvo que la pena que este ordenamiento rija sea menor, en cuyo caso el reo o infractor tendrá derecho a solicitar, antes de que se dicte resolución definitiva, que se le aplique esta ley por los tribunales federales.

5. Se concede un plazo de diez días a las personas que con autorización legal, tengan en explotación establecimientos o locales en que se practiquen los juegos y sorteos a que se refiere esta ley, para que obtengan permiso de la Secretaría de Gobernación en los términos de la misma, sin el cual se considerará ilícito el funcionamiento de tales establecimientos.

S.S.— Jesús Aguirre Delgado, D.S. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido la presente ley en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete. *Miguel Alemán.* Rúbrica. El Secretario de Gobernación, *Héctor Pérez Martínez.* Rúbrica. El Secretario de Hacienda y Crédito Público, *Ramón Beteta.* Rúbrica. El Secretario de Salubridad y Asistencia, *Rafael Pascasio Gamboa.* Rúbrica.

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice un concepto de contrato de juego.
2. Exponga y analice un concepto de contrato de apuesta.
3. Señale la principal diferencia que existe entre los contratos de juego y de apuesta.
4. Mencione las características de ambos contratos.
5. Señale y explique los elementos de existencia y de validez de estos contratos.
6. ¿Cuáles son los juegos y apuestas que se consideran lícitos?
7. Explique lo referente a la acción que se concede al que paga una deuda derivada de un juego o apuesta prohibidos.
8. Señale la cantidad que puede jugarse o apostarse en juegos o apuestas permitidos.
9. Explique lo relativo a la compensación y a la novación en los juegos y apuestas prohibidos.
10. Señale qué casos no se deben confundir con los contratos de juego y apuesta.
11. Explique lo referente a la prescripción para el cobro proveniente de una deuda de juego o apuesta que estén permitidos.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, 1a. parte, Cultura, La Habana.
Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.
———, *Plan de estudio*, *Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 1992.
Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.
Ley Federal de Juegos y Sorteos, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 31 de diciembre de 1947, en vigor cinco días después de su publicación (véase apéndice 1 del presente capítulo).

XX. Contrato de renta vitalicia

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Explicar el concepto, características y modos en que se constituye el contrato de renta vitalicia.
- Señalar los elementos esenciales y de validez, así como las disposiciones legales aplicables, rescisión, nulidad y extinción del contrato.
- Identificar los tipos de renta vitalicia que existen y las obligaciones y derechos de las partes que intervienen en él.

INTRODUCCIÓN

Corresponde ahora estudiar otro contrato aleatorio, el referente a la *renta vitalicia*. Se puede definir como un contrato aleatorio por el cual una persona, llamada *deudor*, se obliga a pagar periódicamente a otra persona, denominada *acreedor*, *pensionista* o *beneficiario*, una pensión que consiste en dinero o bienes fungibles durante la vida de ésa, de otra o de otras personas determinadas, a cambio de la entrega, al deudor, de una cantidad de dinero o de cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.

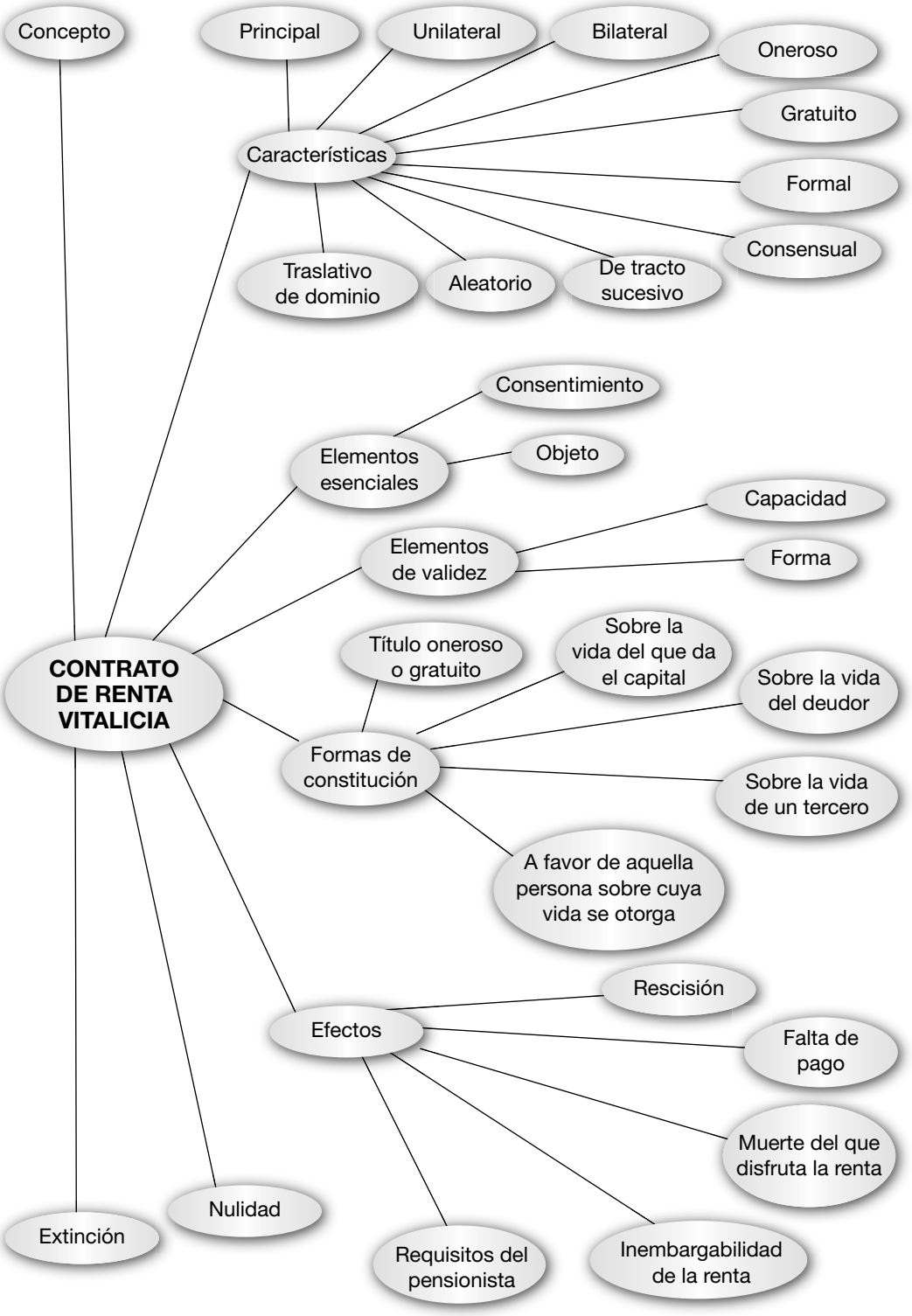
El anterior concepto se fundamenta en el artículo 2774 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), y su concordante el 2666 del Código Civil para el Estado de Nuevo León (CCNL).

CONCEPTO

Es un contrato aleatorio en virtud del cual una persona, llamada deudor, se obliga a pagar periódicamente, a persona determinada llamada acreedor,[1] una pensión que consiste en dinero o en bienes fungibles, durante la vida de ésa,

[1] Llamado también pensionista o beneficiario.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XX



de otra o de otras personas determinadas, a cambio de la entrega, al deudor, de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego. El Código Civil proporciona un concepto limitado de este contrato en su numeral 2774. Una renta vitalicia también se puede constituir a título gratuito, ya sea por donación o testamento, el legislador lo estipula en el artículo 2775.

En opinión de Rafael de Pina:

> El contrato de renta vitalicia admite la posibilidad de que los elementos personales del mismo sean: el sujeto que entrega el capital, el que lo recibe y se obliga a pagar la pensión, el pensionista que ha de cobrarla, y la persona sobre cuya vida se constituye la pensión. En la generalidad de los casos, sin embargo, los elementos personales de la renta vitalicia quedan reducidos a dos, puesto que el que da el capital establece la pensión a su favor y sobre su propia vida.[2]

CARACTERÍSTICAS

Principal

Existe y subsiste por sí mismo, no depende de ningún otro contrato.

Unilateral

Tiene este carácter cuando hay obligaciones nada más para una de las partes, como en el caso de constitución a título gratuito.

Bilateral

Debido a que da nacimiento a derechos y obligaciones: por una parte transmite una suma de dinero, o muebles o bienes raíces, estimados, y por la otra, paga una pensión periódica durante la vida de una o más personas determinadas.

Oneroso

Otorga provechos y gravámenes recíprocos.

Gratuito

Cuando su constitución se lleva a efecto por testamento o por donación (art. 2775 del CCDF).

---

[2] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 6a. ed., Porrúa, México, 1966, vol. IV, p. 237.

Formal

El artículo 2726 ordena que el contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad (no cabe la menor duda que el legislador quiso decir "formalidad").

Si se le transmite la propiedad de un bien inmueble al obligado a pagar la pensión (deudor), cuyo valor de avalúo excede de trescientos setenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, el contrato de renta vitalicia se deberá otorgar en escritura pública (art. 2320, al que remite el 2776 del CCDF). Para que el contrato produzca efectos respecto a terceros, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad (art. 3007 del CCDF).

Consensual en oposición a real

En vista de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato.

De tracto sucesivo

Porque los efectos del contrato se producen a través del tiempo.

Aleatorio

La cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto: la muerte de una o más personas determinadas. La renta vitalicia, al igual que los contratos de juego y apuesta, así como la compra de esperanza, que se estudiará en el siguiente capítulo, se encuentra regulada en el Código Civil dentro del título "De los contratos aleatorios"; por otra parte, el carácter aleatorio se reconoce en el artículo 2774, que es el que da la definición legal.

Traslativo de dominio

Una de las partes se obliga a transmitir una cantidad de dinero o de muebles o de bienes raíces a la persona que se obliga a pagar la pensión o renta.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto lo constituye tanto la pensión periódica que el deudor se obliga a pagar, como la suma de dinero, los muebles y los bienes raíces que recibe. Los civilistas consideran que esa pensión puede consistir en una cantidad de dinero o en otros bienes fungibles.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad

Por lo que a este elemento se refiere, consideramos que, respecto del deudor (persona que se obliga a pagar la pensión) es suficiente la capacidad general para contratar, pero por lo que respecta al constituyente, además de la capacidad general, es necesaria la especial de disposición.

Forma

En cuanto a la forma, el artículo 2776 del Código Civil exige que se otorgue por escrito y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad (véase también el artículo 2320, al que remite el artículo citado).

FORMAS DE CONSTITUCIÓN

A título oneroso o a título gratuito

La renta vitalicia puede constituirse a título oneroso o a título gratuito; en este último caso la constitución se realiza por donación o testamento, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2775 del Código Civil.

Constituida sobre la vida del que da el capital

Este caso se presenta cuando la renta se establece sobre la vida de la persona que da el capital. El pensionista (acreedor) recibirá su pensión hasta la muerte del que dio el capital. Si muere primero el acreedor, sus herederos tendrán que recibir la pensión hasta la muerte del que dio el capital; si muere el deudor, los herederos de éste tendrán que seguir pagando (al acreedor o sus herederos) hasta la muerte del que dio el capital.

Constituida sobre la vida del deudor

En este caso, al morir el deudor se extingue su obligación. Si es el acreedor el primero que muere, sus herederos tendrán derecho a seguir recibiendo la pensión. Véase el artículo 2777, en relación con el 2788 del Código Civil.

Constituida sobre la vida de un tercero

Otra forma es la constituida sobre la vida de un tercero ajeno al deudor y al acreedor. En este caso, si muere primero el deudor que el tercero, los herederos de aquél tendrán que seguir cumpliendo con la obligación de pagar la pensión; si muere el acreedor antes que el tercero, los herederos de aquél tendrán derecho a seguir recibiendo la pensión hasta la muerte del tercero. Puede presentarse también el caso de que mueran el deudor y el acreedor, sin que muera el tercero. En este caso, los herederos del deudor tendrían que pagar la pensión a los herederos del acreedor hasta la muerte del tercero (lo anterior se desprende del art. 2777, en relación con el 2779 del CCDF).

Constituida sobre la vida de aquella o aquellas personas en cuyo favor se otorga, o a favor de otra u otras distintas

En caso de que se haya constituido sobre la vida de aquella o aquellas personas en cuyo favor se otorga, termina, en el primer caso, con la muerte de todas las personas en cuyo favor se haya constituido. Cuando se constituye en favor de una persona, pero sobre la vida de otra u otras distintas, la renta vitalicia se extingue con la muerte de esa o esas otras personas.

Todos estos casos que acabamos de enumerar (renta vitalicia constituida sobre la vida del que da el capital, sobre la del deudor, sobre la de un tercero, en favor de aquella o de aquellas personas sobre cuya vida se otorga o en favor de

otra u otras personas distintas) se encuentran previstos en el artículo 2777 del Código Civil. Cuando la renta vitalicia fuere constituida en favor de una persona que no ha puesto el capital, debe considerarse como una donación, pero no se sujeta a los preceptos que regulan ese contrato, salvo los casos en que deba ser reducida por inoficiosa, o anulada por incapacidad del que deba recibirla (art. 2778 del CCDF).

Nulidad de la renta vitalicia que se constituya sobre la vida de una persona ya muerta

El artículo 2779 del Código Civil establece: "El contrato de renta vitalicia es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento." También es nulo el contrato, según el artículo 2780, si la persona en cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señala, el cual no podrá ser menor de treinta días, contados desde el del otorgamiento.

EFECTOS

Rescisión

El pensionista puede pedir la rescisión del contrato, sólo cuando el constituyente no le da o conserva las seguridades estipuladas para su ejecución, según lo indica el artículo 2781.

Falta de pago: ejecución y aseguramiento

La falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta; el pensionista, en este caso (es decir, de la falta de pago de las pensiones) sólo tendrá derecho de ejecutar, judicialmente, al deudor por el pago de las rentas vencidas, y de pedir el aseguramiento de las futuras (estas situaciones están previstas en los arts. 2782 y 2783 del CCDF).

Muerte del que disfruta la renta

El Código Civil establece que la renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción a los días en que éste vivió; pero que si debió pagar por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo

que durante la vida del rentista se hubiera comenzado a cumplir (art. 2784 del CCDF).

Inembargabilidad de la renta

En el mismo Código Civil se prevé el caso de la inembargabilidad de la renta, al indicar que sólo el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no se sujetará al embargo por derechos provenientes de tercero. Lo así dispuesto no comprende las contribuciones. También se establece que si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que, a juicio del juez, exceda de la cantidad necesaria para cubrir aquéllos, según las circunstancias de la persona (arts. 2785, 2786 y 2787 del CCDF).

Constituida sobre la vida del mismo pensionista

Cuando la renta vitalicia se ha constituido sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste, según lo indica el artículo 2788.

Constituida sobre la vida de un tercero

Si la renta vitalicia se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará a la muerte del pensionista, sino que se transmitirá a sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó (art. 2789 del CCDF).

Requisito para que el pensionista pueda demandar el pago de su pensión

El pensionista sólo puede demandar las pensiones, si justifica su sobrevivencia (si se constituyó sobre su vida) o la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta (art. 2790 del CCDF).

Consecuencias de que el deudor haya causado la muerte de la persona sobre cuya vida se había constituido la renta

Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor o la de aquel sobre cuya vida se había constituido, está obligado a devolver el capital al que la constituyó o a sus herederos (art. 2791 del ordenamiento legal que se comenta).

NULIDAD DEL CONTRATO

Ya nos referimos a los casos de nulidad, los cuales se encuentran previstos en los artículos 2779 y 2780 del Código Civil, a los que remitimos al lector.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Las causas de terminación del contrato de renta vitalicia son las siguientes:

- La muerte del pensionista (art. 2788 del CCDF).
- La muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó, cuando no se hubiere constituido sobre la vida del pensionista (art. 2789 del CCDF).
- La muerte de la última persona, cuando se haya constituido sobre la vida de varias.
- La rescisión (art. 2781 del CCDF).
- Por las demás causas generales de terminación de los contratos.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Escritura Número 1100 (mil cien).

Volumen IV. Libro 9, Hoja 221.

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27 (veintisiete) días del mes de septiembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), ante mí, licenciado X, notario público en ejercicio, titular de la notaría pública número 17 (diecisiete) de este municipio, comparecieron: de una parte, el señor Y, a quien en lo sucesivo se le denominará pensionista, mexicano, originario de Monterrey, Nuevo León, casado, de 60 (sesenta) años de edad, empleado, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes ATAY-340628 y con domicilio en calle Cuarta 402 (cuatrocientos dos), colonia Estrella, de esta ciudad y por la otra el señor Z, a quien en lo sucesivo se le denominará deudor, mexicano, originario de Saltillo, Coahuila, casado, de 43 (cuarenta y tres) años de edad, empleado bancario, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes AMAZ-5 10219 y con domicilio en la calle Quinta 101 (ciento uno), colonia Estrella en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, personas a las que Yo, el suscrito notario, doy fe de conocer personalmente, quienes a mi juicio tienen capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que me conste nada en contrario. Me manifestaron los comparecientes que vienen a otorgar un contrato de renta vitalicia, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Manifiesta el pensionista: Que es propietario y se encuentra en posesión y pleno dominio de los siguiente bienes:

a) Un automóvil Chevrolet, modelo 1985 (mil novecientos ochenta y cinco), motor número 6A40270-681RD6, serie A5003-N2774G, amparado por factura en su favor número 1830 (mil ochocientos treinta), de fecha 2 (dos) de octubre de 1985 (mil novecientos ochenta y cinco), expedida por "Automóviles y Tractores, S.A."

b) De la casa marcada con el número 727 (setecientos veintisiete) de la Avenida Victoria y terreno en que está construida en la colonia Victoria de esta ciudad, ubicados ambos en la manzana que forman las calles de Avenida Sexta al sur, terrenos que forman el Parque Epitacio "La Mala" Torres al norte; Octava al oriente y terreno propiedad de la persona moral Aceros, S.A., al poniente, cuyo terreno tiene las siguientes colindancias 27.00 (veintisiete) metros de frente, por 27.00 (veintisiete) metros de fondo, con las colindancias que a continuación se expresan: Al sur, frente a la Avenida Sexta, al poniente, con propiedad de la persona moral Aceros, S.A., al norte con terreno del Parque Epitacio "La Mala" Torres y al oriente, con propiedad de Fincas y Terrenos, S.A.

Que dicha propiedad se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, justificando lo primero con un certificado de libertad de gravámenes, expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la 1a. Cabecera Distrital de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, el día 27 (veintisiete) de septiembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), el cual doy fe tenerla a la vista y agregar al apéndice de mi protocolo, con el número de esta escritura y bajo la letra "A" y lo segundo, con el recibo de pago correspondiente al último bimestre, el cual doy fe también tener a la vista y agregar al apéndice de mi protocolo, con el número de esta escritura y bajo la letra "B". Manifiestan las partes que desean celebrar un contrato de renta vitalicia que formalizan al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. El pensionista se obliga a transmitir el dominio de los bienes mencionados en el antecedente I (uno), incisos *a*) y *b*), al deudor, por medio de la presente escritura y, al efecto, entrega endosada la factura de dicho bien mueble en favor del pensionista.

Segunda. El deudor, por su parte, está conforme con la obligación que se ha impuesto el pensionista y, a su vez, se obliga a pagar cada día último de mes, a partir del mes de septiembre del presente año, durante la vida del pensionista, una renta de $1 000.00 (un mil pesos 00/100 M.N.). Dicha renta

se pagará en el domicilio del deudor, calle Quinta 101 (ciento uno), colonia Estrella, en esta ciudad.

Tercera. Manifiestan los contratantes que están conformes en pagar, por mitad, los gastos de escritura y registro del presente contrato.

Cuarta. En caso de muerte del "deudor" sus herederos seguirán pagando la renta al "pensionista" hasta su muerte.

Quinta. El deudor renuncia al saneamiento en caso de que se presente la evicción de los bienes objeto del presente contrato, así como a toda acción que pueda tener si hay vicios o defectos ocultos sobre los mencionados bienes.

Yo, *el notario, Doy Fe*: I. De la verdad del acto; II. De que conozco personalmente a los comparecientes a quienes considero con capacidad civil necesaria para otorgar el contrato de renta vitalicia a que se hace mención; III. De que en mi presencia el pensionista entregó la carta factura del automóvil a que se hace mención en el antecedente I (uno) inciso *a*), debidamente endosada en favor del deudor; IV. De que se cumplieron los requisitos que se señalan en el artículo 106 (ciento seis) de la Ley del Notariado vigente para el estado de Nuevo León; V. De que previne a las partes de las obligaciones que tienen de inscribir el primer testimonio de esta escritura, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital del estado con sede en este municipio, y VI. De que leída que les fue por mí el notario esta escritura a los otorgantes, haciéndoles saber el derecho que tienen de leerla por sí mismos y explicándoles el alcance y efectos legales de la misma, la ratifican y firman ante mí, hoy mismo día de su otorgamiento. Doy Fe.

Sr. Y
Rúbrica

Sr. Z
Rúbrica

Sr. Lic. X.N.P.
Rúbrica

Rúbricas. El sello de autorizar.

CUESTIONARIO

1. Dé y analice un concepto de contrato de renta vitalicia.
2. Señale las características del contrato de renta vitalicia.
3. Explique lo referente a los elementos esenciales del mencionado contrato.
4. Explique lo relativo a los elementos de validez del contrato de renta vitalicia.
5. Mencione lo concerniente a las formas de constitución de la renta vitalicia.
6. Comente lo relacionado a la nulidad del contrato de renta vitalicia.
7. Analice la causa de rescisión de la renta vitalicia.
8. Señale y explique los efectos de la renta vitalicia.
9. Enumere las causas de extinción del contrato de renta vitalicia.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Madrid, Instituto Editorial Reus, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Instituto Editorial Reus, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, México, Ediciones Modelo, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, 2a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, 1952, Madrid.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía. Derecho Civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudio*, *Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado al 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

XXI. Contrato de compra-venta de esperanza

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Describir y explicar el concepto, clasificación, elementos esenciales y de validez, y la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de esperanza.
- Diseñar un modelo de contrato de compraventa de esperanza con todas sus características.

INTRODUCCIÓN

Después de trabajar acerca del contrato de renta vitalicia, pasemos al último contrato aleatorio: la compraventa de esperanza.

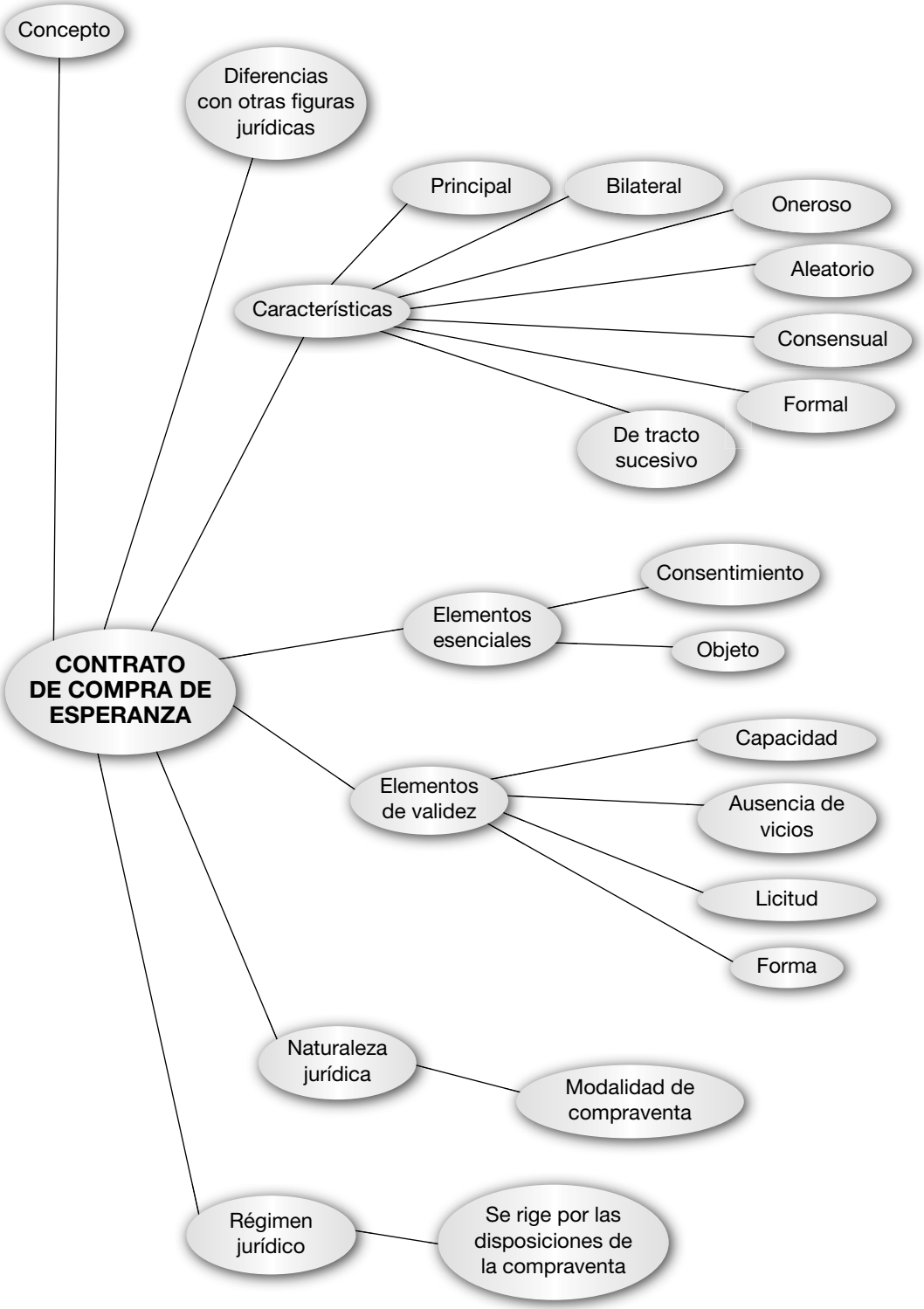
Se define como el contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en un tiempo fijado, por lo que el comprador toma para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero.

El anterior concepto se basa en el artículo 2792 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) y en su concordante, el 2684 del Código Civil para Nuevo León (CCNL).

En la compra de esperanza se presenta una excepción a la regla, la cual establece que para la existencia del contrato se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato (art. 1794 del CCDF, y su concordante, el 1691 del CCNL).

En el contrato de compra de esperanza, como en el referente a la compraventa de cosa futura (según se indicó cuando se estudiaron las modalidades de la compraventa), el vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa, de donde se desprende que dicha circunstancia constituye una excepción a la regla general establecida en el artículo 1794 del CCDF (art. 1691, CCNL). Lo anterior, en virtud de que estamos en presencia de un contrato aleatorio.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXI



Es conveniente aclarar que se aplican las disposiciones legales del contrato de compraventa, salvo aquellas que se encuentren en oposición con la naturaleza propia de la compra de esperanza.

Consideramos que la compra de esperanza se podría incluir en el capítulo relativo al contrato de compraventa, como una de las modalidades del expresado contrato.

CONCEPTO

Es el contrato "que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en un tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero". El concepto anterior está tomado del artículo 2792 del Código Civil, del cual se desprende que en la compra de esperanza todo riesgo corre por cuenta del comprador, es decir, que cualquiera que sea la cantidad de frutos o productos que reciba, o aunque no reciba nada, el vendedor tiene derecho al precio que se hubiere convenido.

C.L. Gasca,[1] en su obra *La compraventa civil y comercial*, dice: "El vendedor recibe todo el precio, porque vendió no una cosa que pueda existir en el futuro, sino la esperanza de esa cosa. El contrato es ya perfecto y no está sujetado a condición." En otra parte agrega: "Es pues, una venta aleatoria, y consiste en el riesgo que el comprador corre de obtener mucho, poco y aun nada."

Lomonaco, citado por Rafael de Pina en *Elementos de derecho civil mexicano*, dice: "fruto es lo que la cosa produce y reproduce regular y periódicamente, sin alteración o disminución de su sustancia, y producto lo que la cosa produce, pero no reproduce". Ahí mismo, De Pina comenta:

> La generalidad de los autores entiende que la diferencia entre frutos y productos se encuentra en la circunstancia de que los frutos son periódicamente producidos, en tanto que los productos representan ventajas fortuitas provenientes de causas extrañas a la condición reproductora de la cosa. Desde el punto de vista legal, la diferencia de que se trata no existe; al menos, no aparece con claridad que permita establecerla de manera inequívoca, pues el legislador emplea las palabras frutos y productos como sinónimos, indistintamente.[2]

Consideramos que en el caso del artículo 2792, no cabe la menor duda de que el legislador no usa como sinónimos estas palabras. Llegamos a esta conclusión por la forma en que se encuentra redactado el mencionado artículo.

Ya hemos dicho que para la existencia de un contrato, de acuerdo con el artículo 1794 del Código Civil, se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato. Que el objeto del contrato es la cosa que el obligado

[1] Gasca, C.L., *Compraventa Civil y Comercial*, trad. de J. Santacruz Teijeiro y J. Vicente Gella, t. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1931, p. 298.

[2] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 6a. ed., Porrúa, México, 1986, pp. 94-95.

debe dar, o el hecho que debe hacer o no hacer (art. 1824 del CCDF). En la compra de esperanza, así como en la compra de cosa futura, según lo indicamos, el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos en la primera y la cosa en la segunda; con lo que se demuestra que dicha circunstancia constituye una excepción a lo dispuesto en el artículo 1794, porque el legislador permite que, en estos casos, el contrato exista a pesar de que en algunas ocasiones pueda ser que no haya objeto.

LA COMPRA DE ESPERANZA Y OTRAS FIGURAS JURÍDICAS AFINES

No debe confundirse la compra de esperanza con la compra de cosa futura *emptio spei*, no obstante que se aplican las mismas reglas a uno y a otra; la diferencia principal estriba en que en la compra de esperanza, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimables en dinero, y en la compra de cosa futura lo constituye la cosa en sí.

También hay que distinguir el contrato de compraventa de esperanza de la compra de cosa esperada *emptio rei speratae*; en ésta, el perfeccionamiento del contrato está supeditado a la condición de que exista la cosa objeto del mismo; si no llega a existir la cosa, el comprador no tiene la obligación de pagar el precio o, a la inversa, el comprador debe pagar el precio, si la cosa llega a existir.

Unos ejemplos aclaran mejor lo expuesto.

a) Compra de esperanza.

"X" vende a "Y" en la cantidad de $10 000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) toda la cosecha de naranja de una huerta que se encuentra en Linares, N.L.; cualquiera que sea la cantidad de naranja que se coseche, o aun en el caso de que no llegue a levantar nada. "Y" deberá pagar la cantidad convenida; o bien, "A" le vende a "B" todo el carbón que extraiga de su mina durante un año, por la cantidad de $100 000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.).

En estos ejemplos, el contrato es definitivo, aunque la cantidad de frutos o productos sea incierta.

b) Compra de cosa futura.

"X" le vende a "Y" la producción de camisas y pantalones que confeccione su taller en el mes de abril de 1995, en la cantidad de $25 000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 M.N.), obligándose a pagar dicha suma, cualquiera que sea la cantidad que se produzca en dicho mes. En el presente ejemplo, "Y" deberá pagar a "X" la cantidad convenida, ya que el contrato es perfecto, debido a que no está sujeto a ninguna condición.

c) Compra de cosa esperada, *pactum de rei sperata.*

"X" se obliga con "Y" a comprarle todas las camisas y pantalones que se confeccionen en su taller en el mes de abril de 1995, a razón de $25.00 (veinticinco pesos 00/100 M.N.) la pieza. En el presente caso, "Y" deberá entregar to-

dos los pantalones y camisas que se hayan confeccionado en el mes expresado, y "X" sólo deberá pagar el valor de los artículos producidos.

Es decir, el perfeccionamiento del contrato está supeditado a la existencia de la cosa. Si ésta no llega a existir, no habrá contrato. No se trata de un contrato aleatorio. El comprador no corre ningún riesgo, como sucede en la compra de esperanza y en la compra de cosa futura.

CARACTERÍSTICAS

Principal

Existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral

Existen obligaciones y derechos para ambas partes.

Oneroso

Se originan provechos y gravámenes recíprocos.

Aleatorio

La cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que dependen de un hecho futuro e incierto. Además, este contrato se regula en el Código Civil bajo el título "De los contratos aleatorios", en virtud de que es su característica fundamental.

Consensual en oposición a real

En virtud de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo.

Consensual en oposición a formal

Cuando el objeto de la compra de esperanza lo constituyen los bienes muebles, según se desprende del artículo 2316 del Código Civil interpretado a *contrario sensu.*

Formal

Cuando recae sobre bienes inmuebles, en atención a que el artículo 2320 del Código Civil establece:

> Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública[...]
>
> Todo esto se aplica en virtud de que la fracción II del artículo 750 del Código Civil considera, como bienes inmuebles, a los frutos pendientes de los árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares, pues no hay que olvidar que el objeto de la compra de esperanza puede ser los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado.

Es nuestra opinión que cuando la compra de esperanza recaiga sobre frutos cuyo valor exceda de esa cantidad, el contrato deberá otorgarse en escritura pública, de conformidad con lo preceptuado en el citado artículo 2320 del Código Civil.

De tracto sucesivo

Produce efectos a través del tiempo. Dicha consecuencia se desprende del artículo 2792, que dice: "Los frutos que la cosa produzca en el tiempo fijado[...]"

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación. En el presente caso, el consentimiento se manifiesta en el sentido de que el comprador corre el riesgo de que no lleguen a existir los frutos o productos; por su parte, el vendedor sólo se obligará a entregar la cantidad de frutos o productos obtenidos, siendo existente el contrato, como ya lo dijimos con anterioridad, aun en el caso de que no se llegue a obtener nada de lo que se deseaba adquirir (frutos o productos).

Objeto

El objeto lo constituyen los frutos que una cosa produzca en un tiempo fijado, o los productos inciertos de un hecho, según se desprende del artículo 2792 del Código Civil. Podrá presentarse el caso de que el contrato exista, aun cuando no llegue a existir el objeto, así como el precio que el comprador se obliga a pagar.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad

Para el vendedor se requiere la capacidad general y, además, la especial para disponer de las cosas que se van a enajenar; por otra parte, el vendedor debe ser dueño, de lo contrario, la venta será nula, según lo indica el artículo 2270 del Código Civil. Dicha nulidad es relativa, de conformidad con el 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. De ahí se desprende que se puede confirmar la venta de cosa ajena. Respecto del comprador, consideramos que es suficiente la capacidad general: ser mayor de edad y estar en pleno uso de las facultades mentales. La incapacidad de cualesquiera de las partes es causa de nulidad relativa, con todas sus consecuencias, pero produce provisionalmente todos sus efectos; es prescriptible, confirmable y puede alegarse, ya como acción, ya como excepción, por el mismo incapacitado o por sus legítimos representantes.

Ausencia de vicios de la voluntad

Esto quiere decir que no exista error, dolo, mala fe o violencia; si se presentare alguno de estos vicios el contrato estaría afectado de nulidad relativa, según lo dispuesto en el artículo 2228 del Código Civil. Son de aplicación también las reglas generales establecidas en los artículos 1812 a 1823 del Código Civil. Por lo que respecta a la lesión, ésta no se puede aplicar en virtud de que se trata de un contrato aleatorio, pero el maestro Rojina Villegas señala que: "La lesión funciona en los contratos conmutativos, y se cree que en los aleatorios no debe operar; pero éstos tampoco deben ser una fuente de explotación indebida del inexperto, del débil o del ignorante, donde se puede verificar la explotación indebida." De la misma opinión que el maestro Rojina Villegas es el licenciado Salvador Rocha Díaz en su exposición "Los contratos aleatorios";[3] transcribimos algunos párrafos de su brillante estudio:

> La lesión debe aplicarse a los contratos aleatorios por las siguientes razones: la creación del concepto responde a las circunstancias de la época en que fue creado, las que propiciaron confundir la igualdad entre las prestaciones, que exige la justicia conmutativa, con una absoluta equivalencia entre ellas; la lesión, en su aspecto objetivo, exige desproporción en las prestaciones, la cual puede encontrarse no solamente cuando las prestaciones sean susceptibles de equivalencia, sino aun en aquellos casos en que, matemáticamente, no existe la posibilidad de determinar la equivalencia, pero sí una desproporción, casos en los cuales igualmente se viola la justicia conmutativa.

[3] *Estudios Jurídicos en Homenaje a Manuel Borja Soriano*, presenta la Universidad Iberoamericana, Porrúa, México, 1969, pp. 665 a 680.

La lesión se aplicará en todos aquellos contratos en que sea susceptible de encontrarse una desproporción, sin importar que los mismos se consideren tradicionalmente como conmutativos o como aleatorios. Según hemos visto, la evolución del derecho privado clama por la aplicación de la lesión en forma general, como principio de solidaridad social y, por ende, de derecho; su aplicación sólo debe excluirse cuando no se satisfagan los requisitos que hemos señalado: la desproporción y la explotación.

Pero en el contrato de compra de esperanza, que es aquel por el cual una persona se obliga a transmitir los frutos que una cosa produzca, por una cantidad determinada, sufriendo el comprador los riesgos de que los frutos no lleguen a existir, es donde la ejemplificación resulta más fácil y la experiencia más dolorosa. En efecto, es frecuente que aprovechándose de la miseria e ignorancia de nuestra gente del campo, se adquieran los frutos en rama por cantidades ridículas, y estimamos que la lesión es el remedio eficaz para tal situación.

Licitud en objeto, motivo, fin o condición

Por lo que respecta a este elemento de validez, cuya no observancia da origen a la nulidad absoluta o relativa (art. 2225 del CCDF) se aplican las reglas generales que se encuentran contenidas en los artículos 1830, 1831 y 2225 de dicho código.

Forma

Por lo que a este elemento se refiere, remitimos al lector al apartado "Formal" de este capítulo.

NATURALEZA JURÍDICA

La compra de esperanza es una modalidad del contrato de compraventa, como lo hicimos notar al estudiar las modalidades de dicho contrato; de ahí que en algunas legislaciones no se le regule dentro de los contratos aleatorios. Nuestra legislación civil lo incluye dentro de los contratos aleatorios, y lo regulan dos artículos: 2792 y 2793; esto no significa que sean los únicos que se aplican a dicho contrato, pues el último de éstos remite a los artículos de la compraventa. No podría ser de otro modo porque la compra de esperanza se considera una modalidad de la compraventa, aunque se le incluya en un capítulo aparte.

Sería preferible que así como se regula la compra de cosa futura dentro del contrato de compraventa (art. 2309) por razones de técnica legislativa, después de esa modalidad se hubiese regulado la compra de esperanza, debido a que están sujetas a las mismas reglas y no hay ninguna razón para que esta última se

incluya en la parte en que se regulan los contratos aleatorios. La diferencia entre ambos —compra de cosa futura y compra de esperanza— ya quedó establecida con anterioridad.

RÉGIMEN JURÍDICO

Las disposiciones del contrato de compraventa deben aplicarse a la compra de esperanza, salvo aquellas que se encuentren en oposición con la naturaleza especial de ésta, según preceptúa por razones lógicas el artículo 2793 del Código Civil.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE COMPRA DE ESPERANZA

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14 (catorce) días del mes de mayo de 1990 (mil novecientos noventa), ante mí, licenciado R, notario público número 22 (veintidós) en ejercicio de esta municipalidad, comparecieron: el señor A, a quien en lo sucesivo se le llamará el vendedor, mexicano, originario de Saltillo, Coahuila, casado, de 45 (cuarenta y cinco) años de edad, agricultor, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes ARCA-450325 y con domicilio en calle Primera 405 (cuatrocientos cinco), colonia Brisas en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León y el señor B, a quien en adelante se denominará el comprador, mexicano, originario de Monterrey, Nuevo León, casado, de 23 (veintitrés) años, comerciante, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, con Registro Federal de Causantes número BACB-670229 y con domicilio en la calle Segunda 402 (cuatrocientos dos), colonia Brisas, de esta ciudad, personas a las que yo, el suscrito notario, doy fe de conocer personalmente, quienes, a mi juicio, tienen capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que me conste nada en contrario. Me manifestaron los comparecientes que ocurren ante mí para celebrar un contrato de compra de esperanza que formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

Primera. Manifiesta el vendedor ser, actualmente, legítimo propietario de una huerta que se le conoce con el nombre de la "Asunción", que se encuentra en jurisdicción del municipio de Montemorelos, Nuevo León, y que tiene una extensión de 18-23-23 (dieciocho-veintitrés-veintitrés) hectáreas

y tiene por colindancias las siguientes: Al norte, Carretera Nacional; al sur, Arroyo Seco; al oriente, Ejido "12 de Mayo" y al poniente una finca, propiedad del señor E. Sigue declarando el vendedor, que dicho inmueble lo adquirió por compra que hizo al señor C, por escritura pública de fecha 5 (cinco) de abril de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco), otorgada ante el notario público número 1 (uno), Lic. F de esa municipalidad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa municipalidad, correspondiéndole los siguientes datos: volumen 365 (trescientos sesenta y cinco), folio 35 (treinta y cinco), número 630 (seiscientos treinta), sección de Escrituras Públicas con fecha 7 (siete) de abril de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco).

Que dicha propiedad y sus frutos se encuentran libres de todo gravamen y al corriente en el pago de las contribuciones prediales, justificando lo primero, con un certificado de libertad de gravámenes, expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio la 7a. Cabecera Distrital, Montemorelos, Nuevo León, y lo segundo con el recibo de pago del último bimestre, los cuales doy fe tener a la vista y agrego al apéndice de mi protocolo, con el número de escritura y bajo las letras "A" y "B", respectivamente.

Segunda. Sigue manifestando el vendedor que, en el inmueble antes descrito, se encuentran plantados 1 000 (mil) árboles frutales de los denominados "naranjos tangerina", en periodo de producción, es decir, con su fruto nacido, correspondientes a la cosecha del ciclo del presente año.

Tercera. Sigue manifestando el vendedor que dichos árboles frutales fueron fumigados antes de que naciera el fruto, según constancia expedida por la persona moral denominada Fumigaciones del Norte, S.A., el día 30 (treinta) de marzo del presente año. Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes manifestaron que han propalado un contrato de compra de esperanza, el cual sujetan al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

I. El vendedor, en el acto se obliga a transmitir la propiedad de todos los frutos que lleguen a producir los árboles, mencionados en la declaración *Segunda* y en el ciclo de producción, ahí mismo especificado, al señor B, en la cantidad de $60 000 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

II. El comprador, por su parte, está conforme con la obligación que se ha impuesto el vendedor y, a su vez, se obliga a pagar en este acto, la cantidad antes mencionada en la cláusula I, como precio de los frutos pendientes que se encuentran en los árboles de la huerta, propiedad del vendedor, descrita en la declaración primera de este documento, quedando a riesgo del comprador la pérdida de la cosecha para el caso de que, por alguna circunstancia de carácter natural no se pudiere recoger, o bien, porque los frutos no llega-

ren a existir. El comprador, conviene en que el vendedor tenga el derecho a no devolver el precio, aun cuando ocurra lo anterior (pérdida total o parcial de los frutos) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2684 (dos mil seiscientos ochenta y cuatro) del Código Civil vigente para el Estado de Nuevo León.

III. El vendedor se obliga a dar los riegos y el cuidado necesario a los árboles frutales, a fin de que se obtengan las condiciones óptimas para la cosecha.

IV. Los gastos de recolección y transporte de los frutos, objeto del presente contrato, son por cuenta del comprador.

V. Manifiestan los contratantes que están conformes en pagar, por mitad, los gastos de escritura y registro del presente contrato.

Yo, el notario, doy fe: I. De la verdad del acto; II. De que conozco personalmente a los comparecientes a quienes considero con capacidad civil necesaria para otorgar el contrato de compra de esperanza a que se hace mención; III. De que en mi presencia el señor B entregó la cantidad de $60 000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional) como precio de los frutos comprados; IV. De que se cumplieron los requisitos que se señalan en el artículo 106 (ciento seis) de la Ley del Notariado vigente para el estado y V. De que leída, que les fue por mí el notario, esta escritura a los otorgantes, haciéndoles saber el derecho que tienen de leerla por sí mismos y explicándoles el alcance y efectos legales de la misma, la ratifican y firman ante mí, hoy mismo, día de su otorgamiento. Doy Fe.

Sr. A
Rúbrica

Sr. B
Rúbrica

Lic. R.N.P.
Rúbrica

Rúbricas. El sello de autorizar.

CUESTIONARIO

1. Exponga y analice un concepto de contrato de compraventa de esperanza.
2. Señale las diferencias entre el contrato en estudio y figuras afines.
3. Señale y explique las características del contrato de compraventa de esperanza.
4. Mencione y explique los elementos esenciales del contrato en estudio.
5. Explique los elementos de validez del contrato referido.
6. Comente respecto a la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de esperanza.
7. Analice lo concerniente al régimen jurídico aplicable a este contrato.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, 1a. ed., Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. X, 2a. parte, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudio*, *Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 4a. ed., Porrúa, México, 1992.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que rige desde el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 de septiembre de 1935.

OCTAVA PARTE

CONTRATOS DE GARANTÍA

XXII. DIFERENTES CLASES DE GARANTÍAS

XXIII. CONTRATO DE FIANZA

XXIV. ACCIONES QUE CONFIEREN LOS DERECHOS REALES

XXV. CONTRATO DE PRENDA

XXVI. CONTRATO DE HIPOTECA

XXII. Diferentes clases de garantías

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir el concepto de garantía y señalar las generalidades de la misma.
- Identificar las características de las garantías reales y personales, así como diferenciar entre garantías generales y especiales.
- Señalar las diferencias entre garantías legales y convencionales.

INTRODUCCIÓN

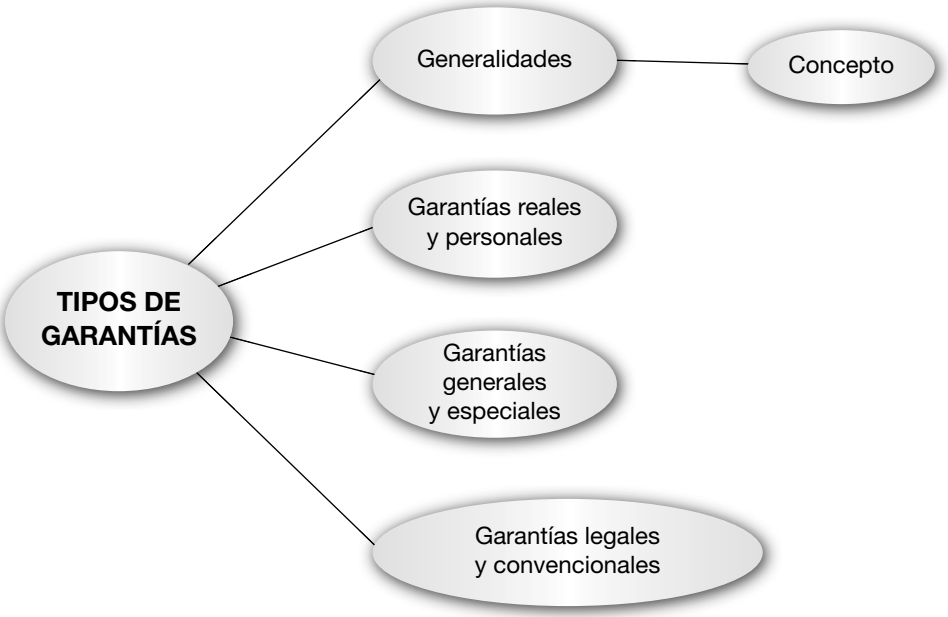
Debido a que en esta octava parte se analizarán los contratos de garantía, entre ellos se encuentran la prenda, la fianza y la hipoteca, mismos que estudiaremos en su respectivo capítulo, es necesario conocer el concepto de garantía y los diferentes tipos que existen para tener una visión clara de la función jurídica y civil de esta figura y después proceder al análisis de los contratos de garantías que existen.

GENERALIDADES DE LA GARANTÍA

El *Diccionario de Derecho Privado* proporciona la siguiente definición: "Etimológicamente, la palabra garantía procede de garante, y significa depósito, prenda, hipoteca y en definitiva, todo lo que pueda servir de fianza o asegurar el cumplimiento de una obligación o promesa."

Después de analizar el concepto desde distintos aspectos: político, administrativo, etc., expresa: "y en sentido civil, que es la acepción que aquí interesa, garantía es la protección general con que el ordenamiento jurídico asegura a los particulares el ejercicio de sus derechos subjetivos y, especialmente, los

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXII



medios que proporciona al acreedor para hacer eficaz la reclamación de su crédito frente al deudor".

En el referido diccionario hace una cita del profesor Clemente de Diego, el cual indica:

> la palabra "garantía" es sinónimo de "seguridad", siendo esto precisamente lo que interesa al acreedor o sujeto activo de una obligación, que se asegure su cumplimiento para que no sea ilusorio ni meramente nominal el derecho de aquél. Prenda o seguridad de una obligación son: la honradez y probidad del deudor, la posesión de una parte de bienes materiales (solvencia del deudor), el compromiso adquirido por un tercero (fiador), de pagar cuando el deudor principal no pague[...]; pero como se fundan las cualidades de honradez y riqueza del sujeto, aunque dan seguridad, no son más que garantías personales, y, por consiguiente, incompletas, porque su eficacia puede desaparecer cuando cambien las condiciones de los interesados en la relación jurídica, ya que las circunstancias de la vida pueden convertir a un deudor rico y probo en insolvente y moroso. Esto dio lugar a que se buscase una garantía más fuerte, que se encontró en la especial afectación de cosas y valores al cumplimiento de una obligación, por la cual no pueden ser llamados a atender, preferentemente a otras responsabilidades. Con la garantía personal, la suma que se presta es confiada únicamente a la persona, y sólo se recupera cuando el deudor puede y quiere, corriéndose siempre el riesgo de la insolvencia o mala fe de éste; con la garantía real, la suma prestada se confía a la cosa misma, contra la cual, y donde se encuentre, se hará efectiva en el momento oportuno, cortándose así todo peligro para el acreedor.

Al formarse una obligación, el acreedor cuenta con una serie de beneficios o ventajas que le confiere la ley, a fin de que al momento de hacerse exigi-

ble su obligación, pueda hacer efectivo su derecho, y éste no resulte ilusorio sino real.

En primer término, le concede la ley una prenda tácita o general sobre todos los bienes que no sean inalienables o no embargables del deudor. Es decir, el deudor responde ante el acreedor del cumplimiento de las obligaciones contraídas, con todos sus bienes, a excepción de los que sean inalienables o inembargables. Tal derecho se le confiere al acreedor en el artículo 2964 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

La *prenda* tácita o general es insuficiente como garantía, debido a que el deudor puede en un momento dado contraer más obligaciones de las que pueda solventar, y volverse insolvente, lo que origina que se le declare en quiebra o en concurso, según tenga el carácter o no de comerciante, respectivamente, lo que originaría tener que repartir sus bienes a prorrata entre sus acreedores; o bien, puede suceder que el deudor disponga de sus bienes, y lleve a cabo enajenaciones reales, por las que en un momento dado puede resultar insolvente. Ante esta situación, el acreedor puede ejercitar la acción pauliana o acción de nulidad por actos en fraude de acreedores, la cual el acreedor se ve precisado al ejercitar la acción, a demostrar entre otros supuestos, la mala fe del deudor y del adquirente —en las enajenaciones a título oneroso— a quien se le transmitieron esos bienes, cuestión ésta si no imposible, demasiado difícil, por lo que la mayoría de las veces no prospera dicha acción; o en el peor de los casos, el deudor realiza actos simulados, viéndose precisado su acreedor a ejercitar la acción de nulidad por simulación y obligando a éste a probar dicha simulación, lo que no deja de ser un tanto difícil. Por último, puede suceder que el deudor no ejercite derechos que le correspondan, por los que pudiere mejorar su fortuna: viéndose su acreedor en la necesidad de ejercitar la acción oblicua.

En este sentido, todas estas protecciones —prenda tácita, acción pauliana, acción de simulación y acción oblicua— están reguladas en el CCDF, artículos 2964, 2163, 2164, 2165, 2167, 2170, 2180 a 2184 y 2171, las cuales ayudan para que al acreedor se le pueda cubrir su crédito pero casi nunca son del todo suficientes, por lo que se han regulado otros medios, como las garantías, entre las que se encuentran la fianza, prenda, hipoteca, antecresis (no reconocida por la legislación mexicana en la actualidad), el derecho de retención, y otras no menos importantes, que le proporcionan más seguridad y tranquilidad. De todas estas garantías —con excepción de la antecresis— nos ocuparemos en las lecciones siguientes.

En resumen, una garantía desde el punto de vista del derecho civil, es la protección establecida en favor del acreedor. Las garantías le conceden una seguridad al acreedor de que su crédito se hará efectivo, o en otros términos, le asegura el cumplimiento de la obligación, o como dicen Henri, León y Jean Mazeaud, en sus *Lecciones de derecho civil*: Un acreedor que se beneficia de una garantía, está mejor protegido contra la insolvencia de su deudor; está más seguro de ser pagado.

Si se otorgó fianza, y el deudor no cumple, el acreedor tendrá la posibilidad de exigir el cumplimiento de la obligación al fiador; en el caso de que se hubiere constituido prenda o hipoteca, y el deudor dejase de cumplir con su obligación

la cosa dada en garantía, se enajenará, para que el precio que se obtenga se aplique al pago de la deuda; o bien, le asiste al acreedor el derecho de conservar en ciertos casos la cosa que le pertenece a su deudor, hasta que éste le pague lo que le debe, conocido en la doctrina y en la legislación como derecho de retención.

Las garantías no deben contemplarse como un medio de desconfianza hacia los deudores, sino más bien como instrumentos que el legislador reconoce para facilitar el crédito. Es más fácil que se le conceda un crédito a la persona que puede proporcionar fiador o constituir una garantía real, como prenda o hipoteca, que a la que no está en posibilidad de otorgar ninguna. Podemos decir que de una efectiva regulación de las garantías depende en gran parte el desenvolvimiento del crédito.

GARANTÍAS REALES Y GARANTÍAS PERSONALES

La garantía es *real*, cuando el deudor o un tercero afectan uno o más bienes, al pago de una deuda. Por el contrario, es *personal* cuando un tercero se compromete a pagar en caso de que el deudor no lo haga, designándose a este tercero con el nombre de fiador.

Son garantías reales: la prenda y la hipoteca. Es garantía personal la fianza.

Los acreedores prefieren las garantías reales a las personales, debido a que estas últimas tienen el inconveniente o peligro de que el fiador se vuelva insolvente, haciéndose ilusorio el derecho del acreedor; en cambio, las garantías reales otorgan al acreedor determinados derechos o acciones, como el derecho de persecución, derecho de retención, derecho de venta y derecho de preferencia, los cuales serán estudiados en los contratos de prenda e hipoteca.

Es indiscutible pensar que si al acreedor le han constituido a su favor alguna prenda o hipoteca para garantizarle su crédito, tiene mayores posibilidades de ser pagado, que cuando la obligación se encuentra garantizada con una fianza, porque las garantías reales —prenda o hipoteca— le confieren al acreedor el derecho de que se le pague antes, con preferencia dice la ley, con los bienes gravados o afectados al pago de la deuda; también se le otorga la facultad de perseguir esos bienes, los dados en garantía, en manos de cualquier detentador, lo que se llama derecho de persecución. Estas acciones de persecución y de preferencia no se le confieren al acreedor sobre los bienes de su fiador, razones más que suficientes para que los acreedores le den prioridad a las garantías reales sobre las personales.

GARANTÍAS GENERALES Y GARANTÍAS ESPECIALES

Dentro de las garantías *reales*, como una subdivisión, están las *generales* y las *especiales*. Las primeras son aquellas que recaen sobre todos los bienes, presen-

tes o futuros, de una persona, los cuales quedan afectados al cumplimiento de una obligación.

Las garantías generales no se reconocen en la legislación mexicana, dado el carácter de la determinación de los bienes sobre los que recae la garantía.

Refiriéndose a esta cuestión, Rafael de Pina, comenta: "El artículo 2919 del CCDF, niega toda posibilidad legal a la existencia de las hipotecas generales y de las tácitas en nuestro derecho."[1] La Ley es la única que puede crear garantías generales, por ejemplo la prenda tácita y general, que se encuentra regulada en el artículo 2964 del CCDF.

La garantía es *especial* cuando recae sobre ciertos y determinados bienes.

GARANTÍAS LEGALES Y GARANTÍAS CONVENCIONALES

Según tengan su fuente en la ley o en la voluntad de las partes, las garantías se clasifican en legales o convencionales, respectivamente. Las *garantías legales* son las que crea directamente la ley, es decir, su fuente es la ley. Las *garantías convencionales* son las que se crean por la voluntad de las partes.

Los privilegios son garantías reales. Se presentan en aquellos casos en que la ley indica que ciertos acreedores serán pagados antes que los demás acreedores, es decir, con preferencia o prelación a otros.

CUESTIONARIO

1. ¿Qué es la garantía?
2. ¿Cuál es la diferencia entre garantías reales y personales?
3. ¿Cuáles son las garantías generales?
4. ¿En qué consisten las garantías especiales?
5. ¿Cómo se definen las garantías legales?
6. ¿Cuáles son las garantías convencionales?

[1] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 6a. ed., Porrúa, México, 1986, t. III, p. 286.

XXIII. Contrato de fianza

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Señalar y explicar los diferentes tipos de fianza y los elementos de validez y esenciales del contrato de fianza.
- Formular un modelo de contrato de fianza con todas sus características y describir las obligaciones del fiador frente al deudor y el acreedor.
- Identificar las consecuencias de carácter accesorio del contrato de fianza y señalar las causas de terminación del mismo.

INTRODUCCIÓN

Los civilistas consideran que el *contrato de fianza* ha perdido su utilidad; aducen que dicha pérdida se debe a que las garantías reales, prenda e hipoteca, son más efectivas. Estas figuras se estudiarán en los capítulos siguientes.

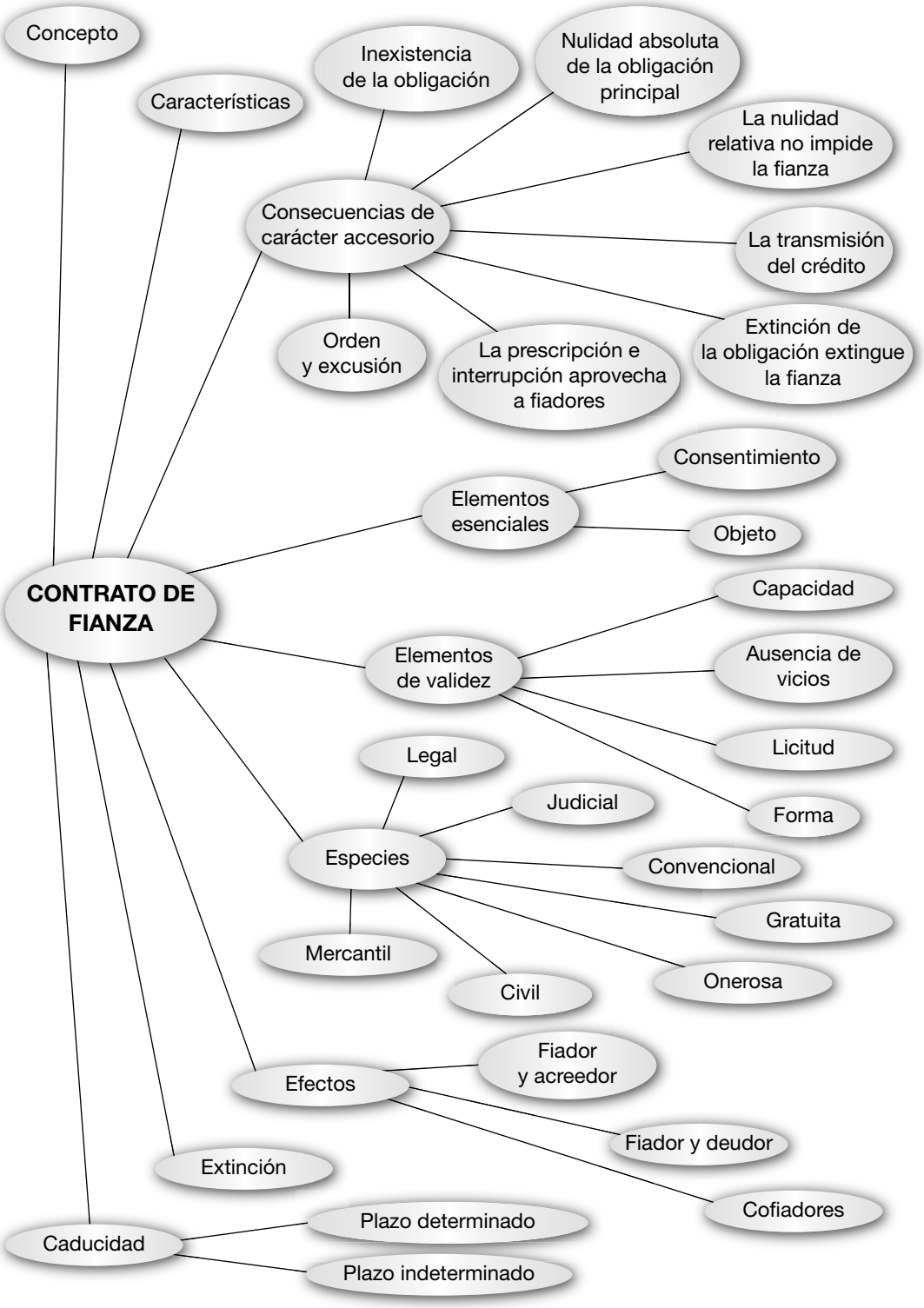
Consideramos que la fianza tiene utilidad tanto para el deudor como para el acreedor, debido a que muchas transacciones no se llevarían a cabo si no hubiera una persona dispuesta a otorgarla.

Analicemos esta afirmación: ¿cuántas veces una persona no obtiene un préstamo si no otorga una fianza?; o bien, ¿para dar en arrendamiento una cosa, cuántas otras no exigen al futuro arrendatario un fiador que responda de todas las obligaciones que resulten de la celebración de dicho contrato? Por último, no son pocos los casos en que para vender a una persona una cosa en abonos, se le exige el otorgamiento de una fianza. En estos casos y en otros que se podrían mencionar, se percibe la utilidad que representa la celebración del contrato de fianza, el cual favorece al deudor.

Ahora bien, si el deudor sale beneficiado, con mayor razón el acreedor, porque con el otorgamiento de la fianza tiene mayores posibilidades de que se le pague, ya que si el deudor no lo hace —por insolvencia— el acreedor podrá exigir dicho pago al fiador.

Como consecuencia de lo anterior, el contrato de fianza, a pesar de lo que opinen algunos tratadistas, es muy común en la vida cotidiana.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXIII



El *contrato de fianza* es aquel en función del cual una persona, llamada fiador, se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, en caso de que éste no lo haga. La anterior definición se basa en el artículo 2794 del Código Civil para Distrito Federal (CCDF).

Clemente de Diego, citado por Rafael de Pina, expresa:

> El contrato de fianza es aquel por el cual una tercera persona, distinta del acreedor y del deudor, se obliga al cumplimiento de una obligación principal, subsidiariamente, es decir, cuando el deudor o fiador anterior no la cumplan.[1]

Permítaseme otra cita:

> El mismo fin que persiguen los derechos reales de garantía, persigue la fianza: asegurar la satisfacción de un crédito contra los peligros de la insolvencia total o parcial del deudor (...) Pero mientras con la prenda y con la hipoteca el deudor o un tercero por él, vincula una cosa al acreedor, en la fianza es otra persona la que se vincula, asumiendo solidariamente la obligación del deudor.[2]

El contrato de fianza es también un contrato de garantía cuya finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación, en caso de que el deudor principal no la cumpla; en otras palabras, asegura el cumplimiento de la obligación por el fiador, cuando el deudor se vuelva insolvente, en forma total o parcial, previniendo el riesgo que pueda sufrir el acreedor al presentarse dicha eventualidad. Planiol señala al respecto:

> Ahora bien, cuando el deudor lleva a cabo enajenaciones no fraudulentas o contrae nuevas deudas, el legislador no garantiza al acreedor instaurando normas eficaces al efecto; por eso los contratos de garantía son de gran utilidad, ya que por medio de ellos se previene en favor del acreedor el riesgo que pueda correr, como consecuencia de la insolvencia total o parcial del deudor.[3]

Estoy absolutamente seguro de que los alumnos tendrán oportunidad de celebrar el contrato de fianza en el ejercicio de su profesión, ya como acreedor o fiador; o bien, en ocasiones les pedirán que presenten una persona que los afiance en alguna obligación que contraigan, por lo cual todo lo que aprendan en esta lección les será de gran utilidad.

CONCEPTO

La *fianza* es un contrato en virtud del cual una persona, llamada *fiador*, se compromete con un acreedor a pagar por un deudor en caso de que éste no lo haga. La anterior definición se basa en el artículo 2794 del Código Civil. Rojina Villegas define el contrato de fianza en los términos siguientes: “Contrato accesorio,

[1] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 1961, vol. IV, p. 249.

[2] Roberto de Ruggiero, *Instituciones de derecho civil*, Instituto Editorial Reus, Madrid, t. II, vol. I, p. 508.

[3] Citado por Luis Muñoz, *Derecho civil mexicano*, Ediciones Modelo, México, 1971, t. III, p. 460.

por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace."[4]

CARACTERÍSTICAS

Accesorio

Porque no existe por sí mismo, sino que depende de una relación preexistente entre un deudor y un acreedor, salvo algunas excepciones.

Unilateral, generalmente

Si los derechos son para el acreedor y las obligaciones para el fiador.

Bilateral

Cuando existe una retribución a cargo del acreedor.

Gratuito

Cuando el fiador no recibe ninguna contraprestación por la obligación que contrae de pagar en caso de que el deudor no lo haga.

Oneroso

Cuando el acreedor da una contraprestación al fiador por asumir su obligación. Por excepción, cuando el acreedor reporta como obligación retribuir al fiador. Algunos autores opinan que en este caso se desvirtúa el contrato de fianza, convirtiéndolo en un contrato de seguro, donde la retribución se considera como prima.

Consensual, en oposición a formal

Excepto en los casos de fianza legal, judicial o fianza otorgada en póliza.

[4] Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, Antigua Librería Robledo, México, 1961, t. VI, vol. II, p. 525.

Aleatorio o conmutativo

Cuando el contrato de fianza tenga carácter oneroso, debido a que se establezca una retribución, es un contrato conmutativo.

De garantía

Implica la obligación para el fiador de pagar en el caso de que el deudor no lo haga, es decir, asegura el pago de una obligación.

CONSECUENCIAS DEL CARÁCTER ACCESORIO DE LA FIANZA

La inexistencia de la obligación principal

Es lógico pensar que si no existe una obligación, no puede existir una fianza; sin embargo, este principio tiene excepciones en el caso de que se preste fianza de una deuda futura, cuyo importe no sea aún conocido, pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida, según lo establece el artículo 2798 del Código Civil.

Nulidad absoluta

La nulidad absoluta de la obligación principal produce la nulidad absoluta de la fianza.

Nulidad relativa

La anulabilidad de la obligación no impide, de conformidad con el artículo 2797, que pueda garantizarse con fianza. Claro está que si se pide la nulidad, traerá por consecuencia la nulidad del contrato de fianza.

La transmisión del crédito principal

La cesión de derechos trae como consecuencia la transmisión de los derechos accesorios y, necesariamente, también de la fianza, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 2032 del ordenamiento legal multicitado.

Si se opera una subrogación legal o convencional, también se transmite la fianza.

En cambio, si se transmite la deuda, y se había constituido fianza para garantizarla, cesa ésta con la sustitución del deudor, a menos que el fiador consienta en continuar respondiendo por el deudor sustituto. Dicha consecuencia se infiere de lo preceptuado en el artículo 2055 del código referido.

La extinción de la obligación principal

Ésta origina también la extinción de la fianza (art. 2842 del CCDF).

Asimismo, la condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias, pero la de éstas deja subsistente la primera (art. 2210 del CCDF).

Por último, la novación de la obligación extingue la fianza. El acreedor puede, por una reserva expresa, impedir la extinción de las obligaciones accesorias; pero no puede reservarse la fianza sin el consentimiento del fiador (arts. 2220 y 2221 del CCDF).

Constituyen excepciones al principio de que la extinción de la obligación principal trae también la extinción de la fianza, los siguientes artículos del CCDF.

> ***Artículo 2848.*** El fiador que se ha obligado por tiempo determinado queda libre de su obligación si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.
>
> ***Artículo 2849.*** Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

Prescripción

La prescripción a favor del deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores y la interrupción, respecto al deudor principal, produce también la interrupción de la prescripción de la fianza (arts. 1147 y 1172 del CCDF).

Los beneficios de orden y excusión

Éstos se fundan en razón de la accesoriedad de la fianza (arts. 2814, 2815, 2817, 2818, 2819, 2821, 2822 y siguientes del CCDF).

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

El acuerdo de voluntades se presenta entre el acreedor y el fiador cuando éste (fiador) se muestra conforme en pagar por el deudor, si éste no lo hace, y el acreedor está de acuerdo con dicha manifestación. No se requiere que el deudor manifieste su voluntad, porque el Código Civil permite que la fianza se constituya aun contra la voluntad del mismo (art. 2796 del CCDF).

Una particularidad en este contrato, es que el consentimiento debe manifestarse de manera expresa, no tácita, porque no sería lógico que pudiese inferirse la obligación del fiador sólo de la comisión de ciertos hechos o actos; por otra parte, consideramos que, si se admitiera la posibilidad del consentimiento tácito, sería motivo frecuente de graves problemas. La falta de este elemento (consentimiento) trae como consecuencia la inexistencia del contrato, atento a lo dispuesto en el artículo 2224 del CCDF, con todas las consecuencias que la ley establece: no produce ningún efecto, es inconfirmable, es imprescriptible y puede invocarse por todo interesado.

Objeto

En la fianza podemos hablar de un objeto directo o indirecto.

El objeto directo viene a ser la obligación subsidiaria que contrae el fiador y que consiste en pagar por el deudor, si éste no lo hace.

El indirecto consiste en la obligación de dar que asume el fiador, relativa al pago de cosa debida.

El fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal. Si el fiador se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda, sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto (art. 2799 del CCDF).

El fiador puede obligarse a pagar una cantidad de dinero si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado (art. 2800 del CCDF).

No hay que olvidar que, para que se preste una fianza, es necesaria la existencia de una obligación, salvo las excepciones a que nos hemos referido (deudas futuras).

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Vamos a estudiar la capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, licitud y forma.

Capacidad

Se exige la capacidad general, es decir, mayor de edad y estar en pleno uso de facultades mentales. El artículo 2802 del Código Civil dispone lo siguiente:

> El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder, de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar donde esta obligación deba cumplirse.

El cónyuge no necesita autorización judicial para ser fiador de su consorte o para obligarse solidariamente con él, en asuntos de interés exclusivo de éste, en virtud de haberse derogado los artículos 174 y 175 del Código Civil, según decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de enero de 1994, el cual entró en vigor al día siguiente de su publicación.

El Código Civil establece algunas incapacidades para determinadas personas; los que ejercen la patria potestad no pueden dar fianza en representación de los hijos (segunda parte del art. 436 del CCDF).

Los tutores no podrán dar fianza a nombre de sus pupilos (art. 563, segundo párrafo del CCDF).

Los representantes del ausente no pueden dar fianza a nombre de éste (art. 660, en relación con la segunda parte del 563 del CCDF). Consideramos que los síndicos y albaceas deben tener la misma disposición (*ubi ipsa ratio*, *ibi dispositio*).

Ausencia de vicios

El contrato de fianza, para su validez, debe estar exento de cualquier vicio del consentimiento, es decir, no debe haber error, dolo, mala fe o violencia. Tienen aplicación las reglas generales contenidas en los artículos 1812 a 1823 del CCDF.

Los vicios del consentimiento originan la nulidad relativa (art. 2228 del CCDF).

Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato

El contrato de fianza debe tener como fin el garantizar una obligación lícita, de lo contrario resultaría afectado de nulidad (absoluta o relativa) por razón de que es un contrato accesorio que sigue la suerte de lo principal; así, si la obligación principal es ilícita, dicha ilicitud pasará también a la garantía, y al decretarse la nulidad de la obligación principal garantizada, dicha nulidad, por consiguiente, afectará también al contrato de fianza.

Forma

Al hacer la clasificación de este contrato se señaló que la legislación no exige ninguna formalidad para su otorgamiento, con excepción de la fianza legal, la judicial y la que se otorga en póliza. En los casos de fianza legal y judicial, será suficiente un escrito privado, que cumpla además con lo que dispone la fracción III del artículo 3005 del Código Civil, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

También consideramos que, cuando el fiador renuncia a los beneficios de orden y excusión, la fianza deberá otorgarse por escrito, ya que de acuerdo con la fracción I del artículo 2816, para que la excusión no tenga lugar, es necesario que el fiador haya renunciado expresamente a ella.

DIFERENTES ESPECIES DE FIANZA

Legal

Se llama *legal* a la fianza impuesta por la ley con el objeto de asegurar el cumplimiento de ciertas obligaciones; como ejemplo, tenemos la que debe prestar el usufructuario, conforme a la fracción II del artículo 1006 del Código Civil, o a la que debe otorgar el tutor, conforme a la fracción II del artículo 519 del ordenamiento legal referido.

Judicial

Se designa *judicial* la fianza que se impone mediante providencia dictada por el órgano jurisdiccional. Se regulan estas especies de fianza (legal y judicial) en los artículos 2850 a 2855 del CCDF.

Convencional

Es convencional la fianza que se otorga de común acuerdo entre el fiador y el acreedor.

Gratuita

Se considera gratuita aquella en que el fiador no recibe retribución alguna por otorgarla.

Onerosa

Es aquella en que el fiador recibe una retribución por prestarla.

Civil

De conformidad con el artículo 2811 del ordenamiento legal multicitado, quedan sujetas a las disposiciones de este título las fianzas otorgadas accidentalmente por individuos o compañías en favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza, que no las anuncien al público por la prensa o por cualquier otro medio y que no empleen agentes que las ofrezcan. De lo anterior se puede concluir que el expresado artículo fija las características de la fianza civil.

Mercantil

Tienen el carácter de mercantil las fianzas otorgadas por compañías (sociedades anónimas) autorizadas previamente por el gobierno federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que cumplan con los requisitos establecidos por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, promulgada el 29 de diciembre de 1950, aún en vigor. El carácter mercantil se desprende del artículo 2o. de la ley antes mencionada.[5]

Es necesario aclarar que el artículo 113 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas establece que, en lo no previsto por la propia ley, regirán las disposiciones de la legislación mercantil y las del título decimotercero de la segunda parte del libro cuarto del CCDF. En la actualidad se aplican en forma supletoria las disposiciones correspondientes del Código Civil Federal.

EFECTOS

Relaciones entre el fiador y el acreedor

Respecto al acreedor

Por virtud de la fianza, el acreedor tiene derecho de exigir del fiador el cumplimiento de la obligación, si el deudor no lo hace; claro está que el acreedor no

[5] ***Artículo 2o.*** Las fianzas y los contratos, que en relación con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas, serán mercantiles para todas las partes que intervengan, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadas, contrafiadoras u obligadas solidarias, excepción hecha de la garantía hipotecaria.

puede compeler al fiador, sin que, previamente, sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes (art. 2814 del CCDF).

La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto (art. 2815 del CCDF).

Excepciones inherentes a la obligación principal

El fiador puede oponer al acreedor todas las excepciones inherentes a la obligación principal y a la fianza, mas no las que sean personales del deudor, como lo preceptúa el artículo 2812 del Código Civil.

Excepciones inherentes a la fianza

Compensación.[6] El fiador puede utilizar la compensación de lo que el acreedor deba al deudor principal, pero éste no puede oponer la compensación de lo que el acreedor deba al fiador (art. 2199 del CCDF).

La razón de que el fiador sí pueda utilizar la compensación de lo que el acreedor deba al deudor consiste en que, cuando las personas reúnen las cualidades de acreedor y deudor recíprocamente y por su propio derecho, opera la compensación por ministerio de ley y, al presentarse, se extingue la obligación principal con todas las correlativas. Dichas consecuencias están previstas en los artículos 2185 y 2194 del CCDF.

En cambio, el deudor no puede oponer la compensación con lo que su acreedor le deba al fiador, porque no es por su propio derecho, es decir, no es una excepción personal, sino que le corresponde al fiador oponerla.

Confusión.[7] Si se confunden en una misma persona las cualidades del acreedor y deudor se extingue la obligación principal y, por consiguiente, la fianza; pero si la confusión cesa, la obligación renace y también la garantía (art. 2206 del CCDF).

Si se presenta la confusión entre el acreedor y el fiador, la fianza se extingue, debido a que no tiene ningún sentido que el acreedor sea fiador de su deudor, pero no se extingue la obligación principal.

Por último, si se presenta la confusión entre el deudor y el fiador, se extingue la fianza, porque el deudor no puede ser fiador de sí mismo, pero no se extingue la obligación principal.

Remisión.[8] La remisión de la obligación principal extingue la deuda y también la fianza, aun cuando el deudor no la acepte (arts. 2210 y 2813 del CCDF);

---

[6] Véase el concepto legal de compensación en el artículo 2185 del Código Civil para el Distrito Federal.

[7] Véase el concepto legal de confusión en el artículo 2206 del Código Civil para el Distrito Federal.

[8] Véase el artículo 2209 del CCDF.

pero la liberación que hiciere el acreedor a uno de los fiadores, en la parte relativa a su responsabilidad, no aprovecha a los otros (art. 2211 del CCDF).

Novación.[9] La novación extingue la obligación principal y también las obligaciones accesorias; pero el acreedor puede, por una reserva expresa, impedir la extinción de las obligaciones accesorias que, entonces, pasan a la nueva. Sin embargo, para que la fianza pase a la nueva obligación, se necesita el consentimiento del fiador (arts. 2220 y 2221 *in fine* del CCDF).

Prescripción.[10] La prescripción a favor del deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores.

La prescripción de la obligación puede ser opuesta por el fiador, aunque el deudor hubiere renunciado a ella (arts. 1147 y 2813 del CCDF).

Lo anterior constituye una excepción al carácter accesorio de la fianza, debido a que es lógico suponer que si el deudor renuncia a la prescripción, no se extingue la obligación, ni tampoco la fianza, que es un contrato accesorio; pero el legislador ha querido establecer una excepción más al carácter accesorio de la fianza, por una razón de justicia, con objeto de que el fiador no resulte perjudicado en la renuncia a la prescripción que haga el deudor; de ahí la justificación del artículo 2813 del ordenamiento legal citado.

Rescisión y nulidad. La rescisión y la nulidad producen la extinción de la obligación y, por ende, la fianza, como lo establece el artículo 2813 del Código Civil.

Excepciones personales del deudor

Las excepciones personales del deudor no pueden ser opuestas por el fiador, ya que son personales, y sólo el deudor las puede hacer valer (art. 2812 del CCDF).

Beneficios de orden y excusión

Beneficio de orden. Consiste en que el fiador no pueda ser demandado por el acreedor sin que, previamente, sea reconvenido (demandado) el deudor.

El artículo 2814 del Código Civil dice: "El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor[...]" Dicho precepto reconoce el mencionado beneficio.

Renuncia al beneficio de orden. Los artículos 2822 y 2823 regulan la renuncia al beneficio de orden por el fiador. Dada la claridad de los mismos, los vamos a transcribir:

> ***Artículo 2822.*** Cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden, pero no al de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor prin-

[9] Véase en el artículo 2213 del CCDF.

[10] Véase en el artículo 1135 del CCDF.

cipal y al fiador; mas éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos.

Artículo 2823. Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

Rojina Villegas en relación con esta cuestión, comenta:

> No requiere la ley en el beneficio de orden, que el acreedor obtenga sentencia condenatoria en contra del deudor, y que con fundamento en la misma demande al fiador, pues es materia del beneficio de excusión no sólo aquella exigencia previa, sino, además, que se ejecute la sentencia dictada contra el deudor, y no existan bienes suficientes para el pago. Hasta entonces, podrá el acreedor demandar al fiador, es decir, compelerlo judicialmente a pagar; pero si se renuncia al beneficio de excusión, y no al de orden, el acreedor podrá demandar al fiador, sólo después de haber exigido judicialmente el pago al deudor, y si éste no lo hiciere.[11]

El beneficio de orden puede renunciarse, caso en el cual se puede demandar al mismo tiempo al deudor principal y al fiador, o incluso puede demandarse primero a este último. El artículo 2822 estatuye que: "Cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden, pero no al de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador, mas éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos."

De esta suerte, si sólo se renuncia al beneficio de orden y se demanda primero al fiador, como éste tiene el beneficio de excusión no puede ser ejecutado en sus bienes sin que previamente se embarguen los del deudor. Consecuencia de lo anterior es que, en dicha hipótesis, el acreedor deba demandar al mismo tiempo al deudor y al fiador, para así poder hacer excusión en los bienes del primero, y sólo que éste no tuviese los suficientes para pagar, podrá ejecutar en bienes del fiador.

En el caso de que se renuncie el beneficio de orden y el acreedor sólo demande al fiador, éste, conforme al artículo 2823, debe denunciar el pleito al deudor, para que éste oponga todas las excepciones inherentes a la obligación, incluyendo las personales de él, rinda pruebas y esté a las resultas del juicio; o bien, para que si no sale al mismo en defensa de sus derechos, le perjudique la sentencia que se pronuncie en contra del fiador.

La *litis denuntiatio* a que se refiere el artículo 2823 es de gran utilidad para el fiador, porque de esa manera se libera ya de la obligación que tiene de oponer todas las excepciones inherentes a la obligación principal, ya que para ese efecto llama al deudor. En ocasiones el fiador no está en aptitud de saber cuáles son esas defensas inherentes a la obligación principal, y para no incurrir después en el peligro de que el deudor le oponga esas excepciones cuando repita contra él, lo más práctico será que lo llame a juicio. Además, el fiador no puede oponer las excepciones personales del deudor, y por esto está obligado a llamarlo a

[11] Rafael Rojina Villegas, *op. cit.*, p. 602.

juicio, de manera que no sólo es un derecho, sino también una obligación. Sólo cuando por motivo fundado no pueda hacerle saber el juicio, el deudor no podrá oponerle las excepciones personales que tuviere, ni las que sean inherentes a la obligación, a no ser que teniendo conocimiento de éstas el fiador, no las hubiese opuesto.

En relación con este problema, el artículo 2834 estatuye: "Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas." También el numeral 2832 dispone que: "Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago." Este precepto entraña la obligación en el fiador no sólo de notificar el pago, sino de denunciar el juicio, porque de lo contrario, en caso de pleito, cuando por haberse renunciado el beneficio de orden, primero se demande al fiador, se daría el caso de que si éste no tuviere la obligación de denunciar el pleito, aun cuando opusiera todas las excepciones inherentes a la obligación principal, no podría oponer las excepciones personales del deudor, y como no sería jurídico que éste se viera privado de tales defensas, lógicamente las opondría al ser demandado por el fiador. De donde se desprende, como conclusión de todo lo expuesto, que no sólo desde el punto de vista práctico es útil llamar a juicio al deudor, sino que también constituye un deber (nosotros diríamos un privilegio) del fiador para no sufrir después las excepciones personales del deudor y las inherentes a la deuda, que por desconocimiento no hubiere hecho valer. El pago voluntario, sin previo aviso, sólo lo puede hacer el fiador, con la notificación de este hecho al deudor, si éste no se opone, porque si alega tener excepciones, el fiador podrá hacer el pago pero correrá el riesgo de sufrirlas. En este sentido debe entenderse el artículo 2832, que no sólo requiere la previa notificación del pago al deudor, sino su conformidad para el solo efecto de que después no pueda oponerle excepciones al fiador. Es claro que si el fiador juzga infundadas las excepciones que según dicho del deudor existan o puedan existir, quedará a su arbitrio hacer el pago, pero se expondrá al riesgo de que si tales excepciones resultasen fundadas, no podrá repetir contra el deudor en forma eficaz.

Cuando el deudor es insolvente, pierde todo interés para el fiador cumplir los requisitos anteriores, porque si las excepciones son infundadas a la postre no podrá reembolsarse las sumas pagadas, aun cuando obtuviere sentencia favorable contra el deudor. Sólo tiene utilidad para el fiador denunciar el pleito si existen realmente excepciones personales o defensas inherentes a la deuda, de esta suerte el deudor seguramente auxiliará al fiador para obtener sentencia favorable. Ahora bien, como el fiador no puede prejuzgar respecto al fundamento de las excepciones, o no está en aptitud de conocerlas todas ya que normalmente ignorará las causas posteriores que pudieran haber extinguido la deuda, resulta siempre conveniente, aun en los casos de insolvencia del deudor, llamarlo a juicio.

El llamamiento a juicio no sólo tiene por objeto permitir, como dice impropiamente el artículo 2823, que el deudor rinda pruebas, sino que pueda oponer

excepciones, debido a que la eficacia de las pruebas dependerá de las excepciones opuestas. Además, en nuestro sistema procesal no pueden rendirse pruebas respecto a excepciones no opuestas, es decir, a cuestiones que no hayan sido objeto de la *litis* o controversia. Por esta razón, el juez, al acordar la solicitud del fiador que pide que se denuncie el juicio al deudor, debe conceder un término a éste para oponer excepciones, igual al término que disfrutó el fiador para contestar la demanda; o bien, si se aplica análogamente al artículo 657 del Código de Procedimientos Civiles, se debe ampliar el término del emplazamiento para que el deudor pueda disfrutar del plazo completo. El citado artículo dice:

> El demandado debe denunciar el pleito al obligado a la evicción (en el caso de la fianza no se trata de la evicción, como es natural, pero existe una situación semejante en cuanto a la *litis denuntiatio*) antes de la contestación de la demanda, solicitándolo del juez, quien según las circunstancias ampliará el término del emplazamiento para que el tercero pueda disfrutar del plazo completo. El tercero obligado a la evicción, una vez salido al pleito, se convierte en principal.

Estimamos que no sólo existe analogía en cuanto a la cuestión del procedimiento para ampliar o conceder un término al deudor a efecto de que pueda oponer todas las excepciones, incluyendo las personales, sino que además dicho deudor, una vez que salga al juicio, se convertirá en unión del fiador en parte demandada principal. De esta suerte, conforme al párrafo final del artículo 2823 del Código Civil, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

Beneficio de excusión. El artículo 2815 del Código Civil lo define así: "La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto."

Respecto a los casos en que la excusión no tiene lugar. El artículo 2816 del multicitado ordenamiento legal señala los casos en que la excusión no tendrá lugar, y señala los siguientes:

> I. Cuando el fiador haya renunciado expresamente a ella;
>
> II. En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;
>
> III. Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;
>
> IV. Cuando el negocio para el que se prestó la fianza sea propio del fiador;
>
> V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

Requisitos para que el beneficio de excusión aproveche al fiador. De acuerdo con el artículo 2817, para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

> I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
>
> II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago;
>
> III. Que anticipe o asegure competentemente (en forma eficaz) los gastos de excusión.

En los casos en que el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la hubiere solicitado, el artículo 2818 del Código Civil dispone: "Si el deudor adquie-

re bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido."

El acreedor puede obligar al fiador a que promueva la excusión en los bienes del deudor (art. 2819 del CCDF).

En relación al plazo del fiador para promover la excusión, el artículo 2820 dispone que si el fiador, voluntariamente, u obligado por el acreedor, promueve por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación.

Consecuencias para el acreedor negligente en promover la excusión. El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817 (es decir, los necesarios para que la excusión aproveche al fiador), hubiere sido negligente en promoverla, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y éste queda libre de la obligación hasta la cantidad que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión (art. 2821, en relación con el 2817 del CCDF).

Renuncia al beneficio de orden, pero no al de excusión. Cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden, pero no al de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador, mas éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos (art. 2822 del CCDF).

Renuncia a los beneficios de orden y de excusión. Si el fiador hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión, éste, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador *litis denuntiatio* (art. 2823 del CCDF).

Beneficio de excusión para el que fía al fiador. El que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2824 del Código Civil.

Transacción

La transacción entre el acreedor y el deudor principal aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor aprovecha, pero no perjudica, al deudor principal (art. 2826 del CCDF).

Por su parte, el artículo 2952 expresa: "El fiador sólo queda obligado por la transacción, cuando consiente en ella."

El concepto de transacción está en el artículo 2944 del ordenamiento legal referido.

Responsabilidad cuando sean varios fiadores

Si son varios los fiadores de un deudor, por una sola deuda, cada uno de ellos responderá por la totalidad de aquélla, si no hay convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que

se defiendan en conjunto y en la proporción debida estén a las resultas del juicio. Tal consecuencia se desprende del artículo 2827 del ordenamiento legal que hemos venido citando.

Efectos entre el fiador y el deudor

Derecho a indemnización y prestaciones que comprende

El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor (art. 2828 del CCDF).

El artículo 2829 determina:

> El fiador que paga por el deudor debe ser indemnizado por éste:
>
> I. De la deuda principal;
>
> II. De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;
>
> III. De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago;
>
> IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

Subrogación

El fiador que paga se subroga en todos los derechos que el acreedor haya tenido contra el deudor. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2830 del CCDF.

Transacción

Si el fiador, según lo indica el artículo 2831 del código referido, hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor, sino lo que en realidad haya pagado.

El concepto de transacción se encuentra en el artículo 2944 del ordenamiento legal invocado.

Pago no comunicado al deudor

Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponerle al acreedor al tiempo de hacer el pago (art. 2832 del CCDF).

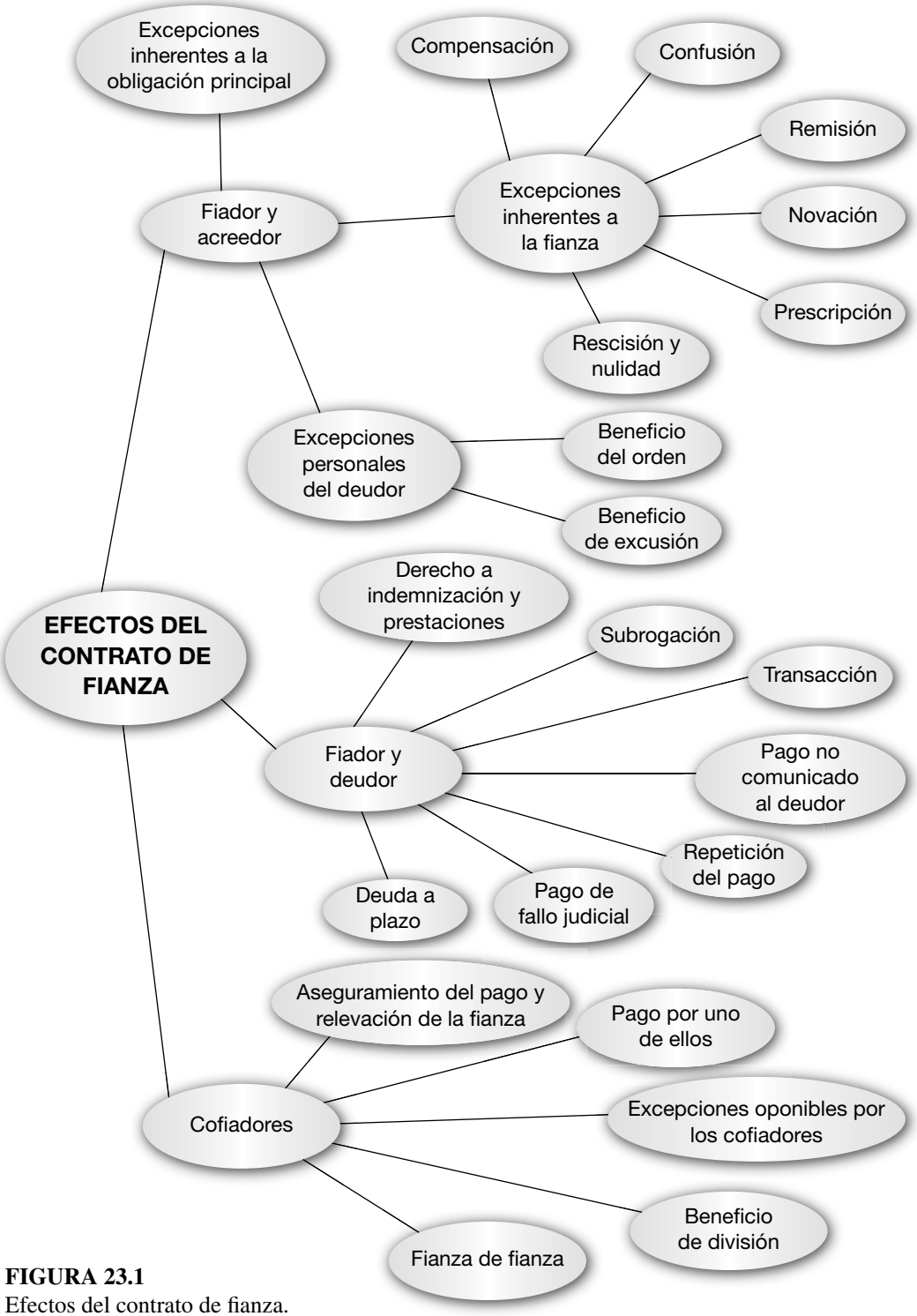


FIGURA 23.1
Efectos del contrato de fianza.

Repetición del pago

El artículo 2833 del Código Civil establece que si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá el fiador repetir contra el deudor, sino sólo contra el acreedor.

Pago en virtud de fallo judicial

Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, con conocimiento de ellas (art. 2834 del CCDF).

Deuda a plazo o bajo condición

Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagara antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor, sino cuando fuere legalmente exigible, según lo dispone el artículo 2835 del ordenamiento legal invocado.

Aseguramiento del pago y relevación de la fianza

El fiador puede, establece el artículo 2836 del código multicitado, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago, o lo releve de la fianza, en los casos siguientes:

I. Si fue demandado judicialmente por el pago.

II. Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente.

III. Si pretende ausentarse de la República.

IV. Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado y éste ha transcurrido.

V. Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.

Todos estos casos son de sobra justificados para que el fiador exija, del deudor, que se le asegure el pago o se le releve de la fianza.

Los efectos de la fianza entre el fiador y el deudor se encuentran regulados en los artículos 2828 a 2836 del CCDF.

Efectos entre los cofiadores

Pago por uno de ellos

Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos la haya pagado podrá reclamar, de cada uno de los otros, la parte proporcional que le corresponda satisfacer.

Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo 2837 es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial o hallándose el deudor principal en estado de concurso.

Al comentar la última parte del artículo precitado, Rojina Villegas dice:

> El párrafo final del artículo 2837 es insuficiente y origina confusiones, en virtud de que tal parece que por el solo hecho de que el fiador haga el pago en virtud de demanda, o por hallarse el deudor principal en estado de concurso, podrá exigir y obtener de sus cofiadores el reembolso proporcional correspondiente, lo cual es inexacto, pues aun en esos casos, el fiador debe oponer todas las excepciones inherentes a la obligación principal y a la fianza, excepto las personales del deudor, para cuyo efecto debe también llamarlo a juicio. Sólo cumpliendo con estos requisitos, o con el relativo a denunciar el pleito a los demás fiadores, podrá repetir eficazmente en contra de éstos, ya que, en caso contrario, su acción se vería destruida por las excepciones que pudo oponer el deudor o los mismos cofiadores en cuanto a la fianza, y que por descuido imputable no hizo valer el demandado. Las conclusiones a que orilla el artículo 2837 quedan aclaradas con las defensas que puedan oponer los cofiadores.[12]

El concepto de insolvencia se fija en el artículo 2166 del CCDF.

Excepciones oponibles por los cofiadores

En el caso del artículo 2837, los cofiadores podrán oponer al que pagó las mismas excepciones que hubieren correspondido al deudor principal contra el acreedor y que no fueren puramente personales del mismo deudor o del fiador que hizo el pago (art. 2838, en relación con el art. 2837 del ordenamiento legal citado).

Beneficio de división

El maestro Rafael de Pina define el beneficio de división en los términos siguientes: "Derecho que les corresponde a los cofiadores para obtener la división de la deuda entre quienes figuran como tales cuando es reclamada a cualquiera de ellos."[13]

Este beneficio se encuentra reconocido en el artículo 2839 del CCDF.

Casos en que no tiene lugar el beneficio de división. El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores, en los casos siguientes:

1. Cuando se renuncia expresamente.

2. Cuando cada uno se ha obligado de manera mancomunada (solidariamente) con el deudor.

3. Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 2837.

---

[12] *Ibidem*, p. 620.

[13] Rafael de Pina, *op. cit*., p. 260.

El párrafo segundo del artículo 2837 preceptúa: "Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción." El párrafo tercero del mismo numeral establece: "Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo (2837) es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso."

4. En el caso de la fracción IV del artículo 2816 del Código Civil, que dice: "Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador."

5. Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor, en las siguientes fracciones del artículo 2816.

> III. Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República.
>
> V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que, llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

Por supuesto que la palabra *deudor* se debe cambiar por la de *fiador*.

Invocación del beneficio de división. El fiador que pide el *beneficio de división*, preceptúa el artículo 2840 del ordenamiento legal referido, sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aun por esa misma insolvencia, si el acreedor por su voluntad hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame.

Dicha consecuencia es un efecto de lo dispuesto en la parte final del artículo 1989 del Código Civil: "Si hubiese reclamado sólo parte, o de otro modo hubiese consentido en la división de la deuda respecto de alguno o algunos de los deudores, podrá reclamar el todo de los demás obligados, con deducción de la parte del deudor o deudores libertados de la solidaridad."

Es decir, si el acreedor exigió a uno de los fiadores sólo su parte, y éste resultó insolvente, esa parte la pierde, porque sólo podrá reclamar a los demás fiadores la totalidad menos la parte del fiador insolvente.

Aseguramiento del fiador (fianza de fianza)

El que fía al fiador, en caso de insolvencia de éste (fiador) es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado (art. 2841, en relación con el 2796 del CCDF).

EXTINCIÓN

Causas de extinción de la fianza

Extinción de la obligación principal

La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones, según reza el artículo 2842 del código multicitado.

Lo anterior se debe al carácter accesorio de la fianza, debido a que es lógico que al extinguirse la obligación principal se extinga también la fianza, que es un contrato accesorio.

Vía directa

Se puede extinguir la fianza por cualquiera de los medios de extinción, sin que se extinga la obligación principal ya que ésta puede existir a pesar de la extinción de la fianza, porque lo principal subsiste cualquiera que sea la suerte que corra lo accesorio.

Confusión

Si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fió al fiador (art. 2843 del CCDF). La confusión entre el deudor y el fiador trae como consecuencia la extinción de la fianza, debido a que no es lógico que el deudor sea, a la vez, su propio fiador; pero si existe uno que fió al fiador, su obligación subsiste. Esta última consecuencia se desprende del artículo precitado.

El concepto de confusión se encuentra en el artículo 2206 del Código Civil.

Liberación hecha a uno de los fiadores

Cuando el acreedor libera a uno de los fiadores sin el consentimiento de los otros, dicha liberación aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien se ha otorgado, según reza el artículo 2844 del ordenamiento legal citado.

Caso especial de extinción (culpa o negligencia del acreedor)

Cuando por culpa o negligencia del acreedor, el fiador no pueda subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del acreedor, queda libre de la obligación, aun cuando sean fiadores solidarios (art. 2845 del CCDF).

Prórroga o espera

La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza (art. 2846 del CCDF).

Quita

Por último, la quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones (art. 2847 del CCDF).

Rafael de Pina define la *quita*, en los términos siguientes: "Perdón o remisión parcial de una deuda por el acreedor a su deudor."[14]

CADUCIDAD DE LA FIANZA

Fianzas por plazo determinado

En las fianzas por plazo determinado, el fiador queda libre de su obligación si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover, por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor (art. 2848 del CCDF).

Fianzas por tiempo indeterminado

Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, el fiador tiene derecho, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado o, si en el juicio entablado deja de promover sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación (art. 2849 del CCDF).

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE FIANZA

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 15 (quince) días del mes de enero de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), comparecen los señores A y B, el primero, de 28 (veintiocho) años de edad, mexicano, casado, empleado bancario, originario y vecino de esta ciudad con Registro Federal de Causantes TRMA-650529 y con domicilio en la casa marcada con el número 400 (cuatrocientos) de la calle Primera, al norte de esta ciudad y que, en lo sucesivo se le llamará el fiador; y el segundo de 38 (treinta y ocho) años de edad, casado, mexicano, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, y con Registro Federal de Causantes ZAVB-551223 y con domicilio en la

[14] *Ibid*., p. 382.

casa marcada con el número 500 (quinientos) de la calle Segunda, al sur de esta ciudad y que, en adelante, se le denominará el acreedor; manifestando ambos contratantes tener propalado un Contrato de Fianza, que sujetan al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I. Manifiesta el acreedor que, con fecha 2 (dos) de enero de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), celebró un contrato de mutuo con el Sr. C, en virtud del cual entregó la cantidad de $50 000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) en calidad de préstamo, habiéndose convenido intereses al 1% (uno por ciento) mensual, obligándose el Sr. C a restituir dicha cantidad más sus intereses, el día 5 (cinco) de enero de 1996 (mil novecientos noventa y seis), en el domicilio del manifestante, sito en la casa marcada con el número 500 (quinientos) de la calle Segunda al sur de esta ciudad.

II. Sigue manifestando el acreedor que el Sr. C se comprometió a que un tercero afianzaría dicha obligación, y que cumpliría dicho fiador con los requisitos que, al efecto, señala el artículo 2694 (dos mil seiscientos noventa y cuatro) del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Tomando en consideración lo anterior, las partes mencionadas Sres. A y B han acordado celebrar un contrato de fianza, el cual quedará sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera: El Sr. A manifiesta que está de acuerdo en constituirse fiador del Sr. C por la obligación que tiene contraída con el Sr. B, a la cual se ha hecho mención en el antecedente I de este contrato. Dicha fianza es hasta por la suma de $50 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), es decir, por otro tanto de la obligación principal. El otorgamiento de esta fianza obedece al compromiso que había contraído el Sr. C con el Sr. A en el contrato de mutuo celebrado entre ambos con fecha 2 (dos) de enero de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro).

Segunda: El fiador renuncia al beneficio de orden, así como al de excusión, estando de acuerdo el acreedor con dicha renuncia.

Tercera: El fiador, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2694 (dos mil seiscientos noventa y cuatro) *in fine* del Código Civil para el Estado de Nuevo León, conviene en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en caso de que se llegare a presentar algún conflicto derivado de la interpretación y ejecución del presente contrato.

Para constancia de lo estipulado, se firma el presente contrato, formándose dos ejemplares, uno para cada contratante, ante los testigos D y E,

ambos mexicanos, mayores de edad, originarios y vecinos de esta ciudad; el primero, de 45 (cuarenta y cinco años), casado, empleado, con Registro Federal de Causantes TAMD491025 y con domicilio en la casa número 250 (doscientos cincuenta) de la calle Séptima, al norte de esta ciudad, y el segundo, soltero, de 37 (treinta y siete) años de edad, abogado, con Registro Federal de Causantes ROGE-570110 y con domicilio en la casa número 380 (trescientos ochenta) de la calle Octava, al sur de esta ciudad, declarando ambos estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes, constándoles, además, que las mismas son perfectamente capaces para celebrar el contrato de fianza que, en este escrito se contiene, y de que el fiador reúne los requisitos señalados en el artículo 2694 (dos mil seiscientos noventa y cuatro) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, firmándose los dos ejemplares por todas las personas que, en el mismo, aparecen, bajo diferentes caracteres. Damos fe.

A Fiador	B Acreedor
D Testigo	E Testigo

CUESTIONARIO

1. Proporcione y analice un concepto de contrato de fianza.
2. ¿Cuáles son las diversas especies de fianza?
3. ¿Cómo se clasifica el contrato de fianza?
4. ¿Cuáles son los elementos esenciales de dicho contrato? Explique cada uno de ellos.
5. ¿Cuáles son los elementos de validez del contrato de fianza? Explique cada uno.
6. ¿Cuáles son las consecuencias del carácter accesorio del contrato en estudio?
7. ¿Cuáles son los efectos entre el fiador y el acreedor?
8. ¿Cuáles son los efectos entre el fiador y el deudor?
9. ¿Cuáles son los efectos que se producen entre los cofiadores?
10. ¿Cuáles son las causas de extinción del contrato de fianza?
11. En relación con el contrato en estudio, explique en qué consiste la caducidad y diga cuándo se presenta.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral, Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de Derecho Civil*, t. IV, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, Talleres de SEI, México, 1986.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. I, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XI, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, 2a. parte, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudio*, *Derecho Civil V*, McGraw-Hill Interamericana de México, 1993.

———, *Sinopsis de los contratos*, Font, Guadalajara, 1978.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado al 30 de agosto de 1928 y que rige desde el 1 de octubre de 1932.

Código Civil Federal, promulgado el 29 de mayo de 2000, en vigor a los nueve días siguientes de su publicación.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 de septiembre de 1935.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas, publicada el 29 de diciembre de 1950 y entró en vigor al decimoquinto día de su publicación.

XXIV. Acciones que confieren los derechos reales

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Explicar el sentido del derecho de retención y su función.
- Identificar las características del derecho de preferencia y del derecho de persecución.
- Señalar las diferencias entre los derechos de persecución, retención, preferencia y los casos en que se aplican cada uno.

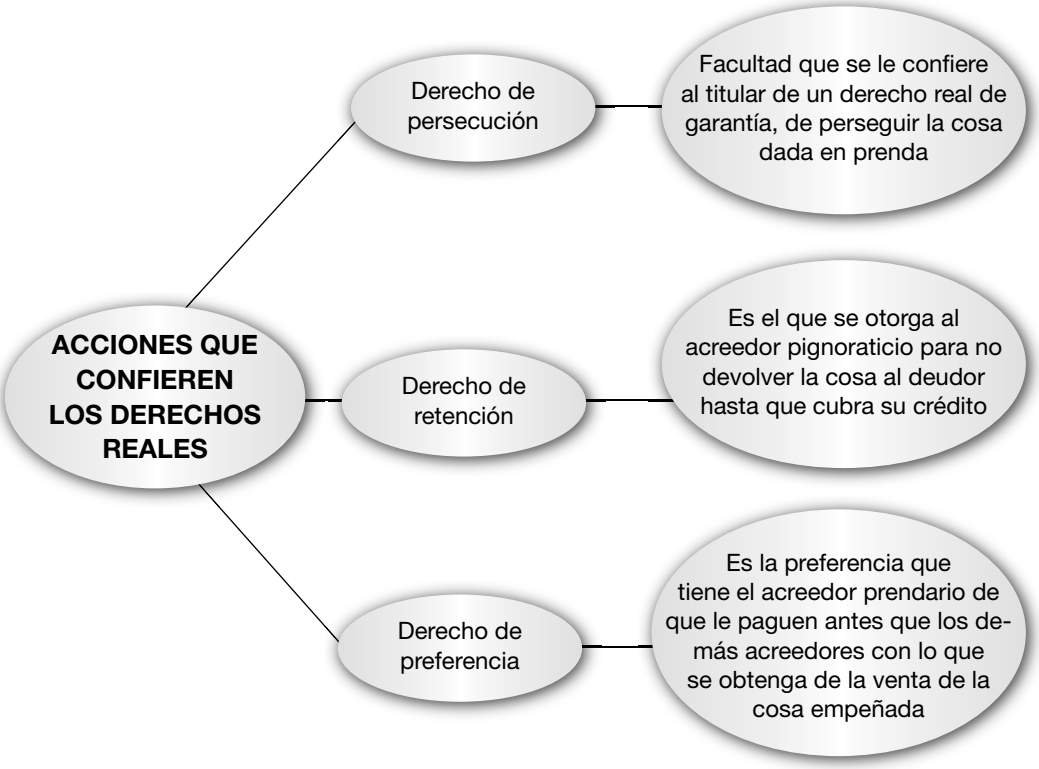
INTRODUCCIÓN

Los derechos reales de garantía confieren ciertas acciones o derechos que no otorgan los derechos personales; dichos derechos son: persecución, retención y preferencia. A reserva de verlos al estudiar la prenda y la hipoteca, vamos a decir cuál es el alcance y significado de cada uno de ellos; por el momento sólo diremos que, sin su reconocimiento, ni la prenda ni la hipoteca constituirán verdaderas garantías, o mejor dicho, dejarían de serlo.

DERECHO DE PERSECUCIÓN

El *derecho de persecución* se puede analizar desde dos puntos de vista: el primero sería como la facultad que se le confiere al titular de un derecho real de garantía, de poder perseguir la cosa dada en prenda, en manos de cualquier detentador, incluso del propio deudor. Es en este sentido que se refiere el artículo 2873, fracción II del Código Civil; o bien, como la facultad que la ley le concede al acreedor hipotecario de poder oponer su derecho a cualquier adquirente del bien hipotecado, debido a que la hipoteca es un gravamen real que sigue a la cosa o, en otras palabras, un derecho real que vale *erga omnes*. Por ejemplo:

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXIV



si el bien hipotecado fue vendido a un tercero, el acreedor hipotecario puede oponerle su derecho, es decir, puede perseguir el bien gravado; aunque pase a otro u otros, o lo que es lo mismo, puede perseguir el bien gravado en donde se encuentre, sin importar cuál sea el título por el que el tercero lo haya adquirido, debido a que el gravamen sigue a la cosa; de ahí que el artículo 2894 expresa: "los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero". El mismo derecho lo tiene el acreedor prendario (art. 2873, frac. II del CCDF).

DERECHO DE RETENCIÓN

El *derecho de retención* es el que se otorga al acreedor pignoraticio, y consiste en la facultad de no devolver la cosa al deudor, hasta que éste le cubra totalmente su crédito (art. 2876, frac. II del CCDF, interpretado a *contrario sensu*).

En virtud del derecho de retención, el acreedor tampoco está obligado a entregar la cosa dada en prenda, en los casos en que el deudor la enajene o concediere su uso o posesión a un tercero, mientras no le sea pagada la obligación, así como los intereses y gastos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2879 del Código Civil.

DERECHO DE PREFERENCIA

En la definición que la legislación civil da, tanto de la prenda como de la hipoteca, se alude a este derecho. La afirmación anterior la podemos corroborar en los artículos 2856 y 2893 del Código Civil, en los cuales se encuentran dichos conceptos, respectivamente.

Por *derecho de preferencia* se entiende que el acreedor prendario o hipotecario sean pagados antes que los demás acreedores con lo que se obtenga de la venta de la cosa empeñada o hipotecada, es decir, antes que los demás acreedores quirografarios. En el caso de que en el mismo bien estuvieran constituidas varias prendas o hipotecas, se aplica la regla que se les debe pagar a los acreedores prendarios o hipotecarios que hubieren inscrito su garantía antes, en virtud del principio que reza: el que es primero en tiempo, es primero en derecho (*prior tempore*, *potior jure*). El derecho de preferencia está relacionado con el de venta; por eso, tanto en la prenda como en la hipoteca los bienes objeto de estos contratos deben tener la calidad de enajenables, de no ser así, perderían su objetivo fundamental en estos contratos de garantía; tanto es así, que el Código Civil establece esa condición o característica expresamente en los artículos 2856 y 2906; asimismo, diversos artículos hacen alusión a la venta de la cosa empeñada o hipotecada (arts. 2873, frac. I, 2881, 2884, 2886, 2893 y 2916). Por otra parte, se establece la nulidad de la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa empeñada (art. 2887 *in fine*, del CCDF), lo cual resulta lógico, porque sería un contrasentido que alguien aceptara una prenda o una hipoteca para garantizar su crédito, y luego se le prohibiera su venta.

Por lo mismo, el artículo 2891 del CCDF estatuye: "los acreedores hipotecarios y los pignoraticios no necesitan entrar en concurso para hacer cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos".

CUESTIONARIO

1. ¿En qué consiste el derecho de persecución?
2. ¿Cuál es la función del derecho de persecución?
3. ¿A qué se refiere el derecho de persecución?
4. Explique el objeto del derecho de retención.
5. ¿Cómo se define el derecho de preferencia?
6. ¿En qué situaciones se aplica el derecho de preferencia?

XXV. Contrato de prenda

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Explicar la función del contrato de prenda y señalar sus principales características y sus elementos esenciales y de validez.
- Identificar los tipos de contrato de prenda que existen y las obligaciones de las partes.
- Describir las causas de nulidad de la prenda y de terminación. Asimismo, diseñar un modelo de contrato prendario, así como señalar el régimen jurídico de los Montes de Piedad.

INTRODUCCIÓN

Después del contrato de fianza, corresponde ahora investigar acerca de otro contrato de garantía, el referente a la prenda.

La prenda, al igual que la fianza, asegura el cumplimiento de una obligación; pero mientras la fianza se clasifica como garantía personal, la prenda es una garantía real, al igual que la hipoteca.

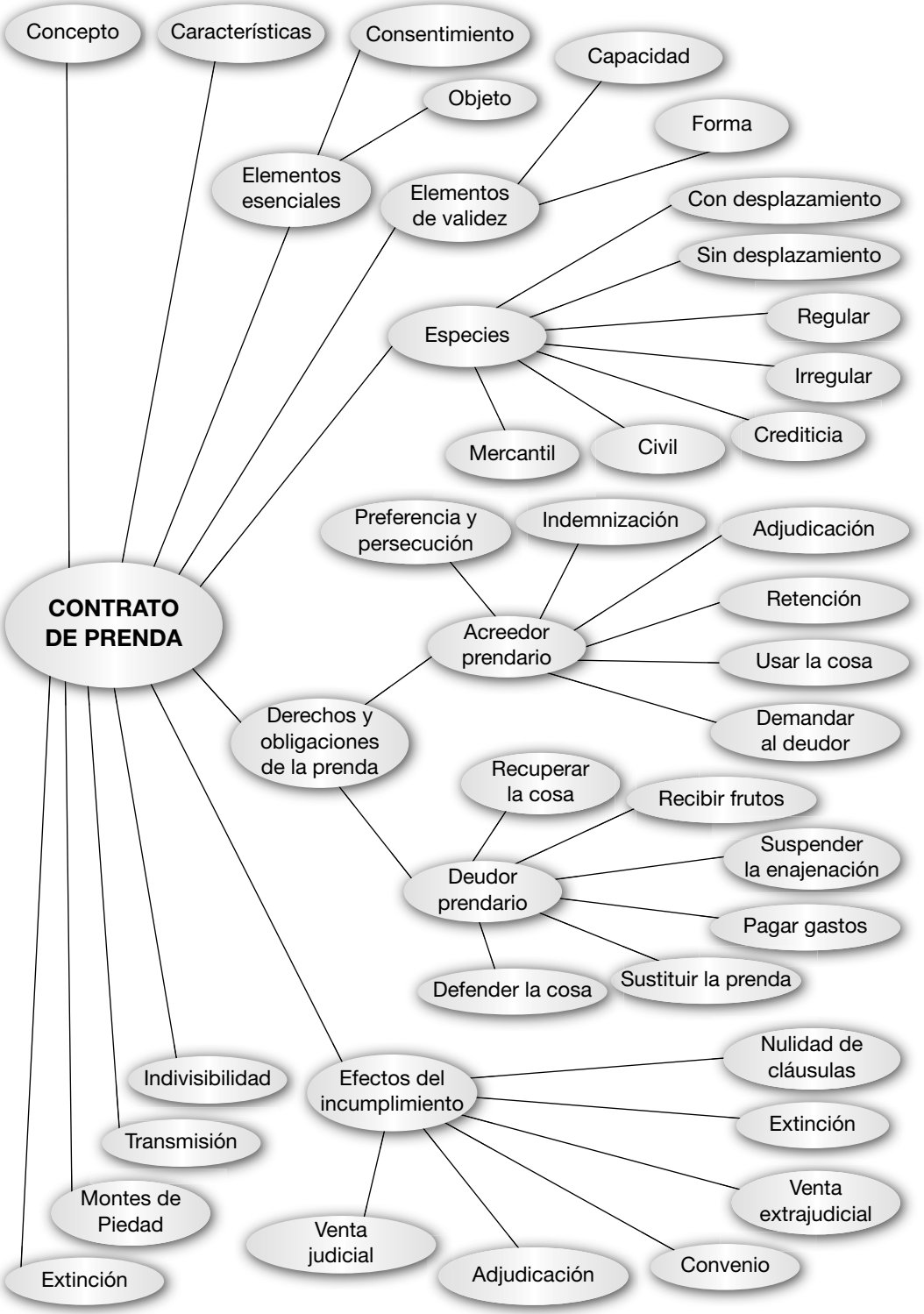
El acreedor tiene una garantía tácita, debido a que todos los bienes que forman el patrimonio de su deudor, con excepción de los inalienables o no embargables, están afectos al pago de las deudas. Incluso el artículo 2856 del Código Civil para Nuevo León (CCNL), y su concordante, el 2964 del Código Civil del Distrito Federal (CCDF), establecen dicha garantía tácita.

El deudor que no cumple con sus obligaciones, permite a su acreedor exigir el cumplimiento a través del órgano jurisdiccional; de ahí que Rafael de Pina indique:

> La efectividad de las obligaciones tiene una protección general, derivada de la facultad conferida a los particulares de provocar, mediante el ejercicio de la acción procesal, la actividad del órgano jurisdiccional competente en un caso concreto, para mantener el imperio de la legalidad establecida por el legislador y llegar a la consiguiente ejecución forzosa de cualquier prestación legítima no satisfecha voluntariamente por el obligado, en los términos prevenidos.[1]

[1] Rafael de Pina, *Elementos de derecho civil mexicano*, 7a. ed., Porrúa, México, 1989, vol. III, p. 192.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXV



El jurista Planiol señala que cuando el deudor realiza enajenaciones no fraudulentas o contrae nuevas deudas, el legislador no garantiza al acreedor instaurando normas eficaces contra la posible insolvencia del deudor; por eso son de gran utilidad los contratos de garantía como la fianza, la prenda y la hipoteca.

En la lección anterior se estudió el contrato de fianza, que es una garantía personal; en ésta y en la subsecuente se analizarán los contratos de prenda e hipoteca, respectivamente, los cuales se clasifican como garantías reales.

Cabe hablar de *garantías reales* cuando una cosa o cosas determinadas quedan afectas a las consecuencias del incumplimiento de una obligación, para, con el producto de su venta, realizar el pago del crédito o resarcir los daños y perjuicios; y es garantía personal siempre que una persona se obliga a pagar, en caso de que el obligado no lo haga, o cuando la garantía consista en el establecimiento de una pena convencional para el caso de incumplimiento. Rafael de Pina señala lo siguiente:

> Garantías reales son: la prenda, la hipoteca, el embargo, el derecho de retención y las arras; garantías personales, la cláusula penal y la fianza(...) Con esta finalidad garantizadora de la efectividad de las obligaciones, se establece también la reglamentación de la facultad conferida a los acreedores de ejercer determinadas acciones, tales como la obligación oblicua, la pauliana *y* la de simulación.[2]

La prenda se define, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2748 del CCNL, y su concordante el 2856 del CCDF, como un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Clemente de Diego, citado por José Gomís y Luis Muñoz, la define de esta manera:

> Contrato por el que el deudor, o un tercero por él, entrega al acreedor o a un tercero, de común acuerdo, una cosa mueble en seguridad de un crédito, de tal modo que vencido éste *y* no satisfecho, puede hacerse efectivo con el precio en venta de aquélla, siendo restituida en natura en los demás casos de extinción del contrato.[3]

Rojina Villegas la define en los términos siguientes:

> La prenda es un derecho real que se constituye sobre bienes muebles enajenables, determinados, que se entregan real o jurídicamente al acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, concediéndole además los derechos de persecución y de venta sobre los citados bienes en caso de incumplimiento.[4]

El objeto de la prenda lo pueden constituir también los frutos pendientes, según lo dispone el artículo 2749 del CCNL, y su concordante el 2857 del CCDF.

---

[2] *Ibidem*, p. 192.

[3] J. Gomís y L. Muñoz, *Elementos de derecho civil mexicano*, t. II, p. 477.

[4] R. Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, 4a. ed., Porrúa, México, 1981, t. VI , p. 609.

Resulta fácil advertir la utilidad que presenta la celebración del contrato de prenda. Podemos decir, sin temor a equivocarnos, que la prenda es un contrato que trae beneficios tanto para el deudor como para el acreedor. Al posible deudor le facilita, en muchos casos, contraer obligaciones, si está dispuesto a garantizar el cumplimiento de ellas con una prenda. A menudo se otorga un préstamo a una persona si se compromete a dar él o un tercero una cosa en prenda, para garantizar el pago de la cantidad prestada, así como el de los intereses.

En cuanto al acreedor, el beneficio que se le presta al darle en garantía una cosa en prenda es obtener, si el deudor no cumple con su obligación, la venta de la cosa pignorada para satisfacer su crédito; es decir, tiene mayores posibilidades de que se le pague si el deudor no lo hiciere por presentarse cualquier eventualidad.

Rodríguez y Rodríguez comenta que "[...]el contrato de prenda ocupa un lugar preeminente en la práctica jurídica y comercial, perdiendo el carácter de deshonorabilidad que lo caracterizaba en épocas pasadas".[5]

CONCEPTO DE CONTRATO DE PRENDA

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2856 del Código Civil, la *prenda* se define como un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Rafael Rojina Villegas, con objeto de abarcar todos los aspectos del contrato de prenda, lo define así:

> Contrato real accesorio por virtud del cual el deudor o un tercero entregan al acreedor una cosa mueble, enajenable, determinada, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, concediéndole un derecho real de persecución, venta y preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento, con la obligación de devolver la cosa recibida una vez que se cumpla dicha obligación.[6]

El autor antes citado desprende de su propia definición los elementos siguientes:

1. La prenda es un contrato accesorio.
2. La prenda es un contrato real.
3. Da nacimiento a un derecho real de garantía.
4. Recae sobre bienes muebles, enajenables y determinados.

El concepto legal del contrato de prenda se encuentra establecido en el artículo 2846 del CCDF.

---

[5] Rodríguez y Rodríguez, *Curso de derecho mercantil*, l3a. ed., Porrúa, México, 1978, t. II, p. 261.

[6] Rafael Rojina Villegas, *op. cit*., p. 356.

CARACTERÍSTICAS

De garantía

En virtud de que, como dicen Gomís y Muñoz, "tiene como función esencial asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa dada en garantía"[7] sólo queremos agregar que se trata de una garantía real, a diferencia de la fianza, que es personal.

Accesorio

Tiene dicho carácter porque no existe por sí mismo, sino que depende de una obligación principal. El expresado carácter tiene algunas excepciones:

1. Se pueden garantizar obligaciones futuras, como sucede en la tutela (art. 519 del CCDF); además, el numeral 2870 del ordenamiento civil establece: "Puede darse prenda para garantizar obligaciones futuras, pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada, sin que se pruebe que la obligación principal fue legalmente exigible."

2. Rafael Rojina Villegas señala que puede desvincularse la obligación principal de la accesoria, en cuanto a los sujetos pasivos. Esto ocurre en los casos previstos en los artículos 2867 y 2879 del ordenamiento legal mencionado.

3. No obstante que la prenda se extingue con la obligación principal (art. 2891), en algunas ocasiones puede sobrevivirle, como sucede en la novación, situación prevista en los artículos 2220 y 2221 del CCDF.

Bilateral

En virtud de que da origen a derechos y obligaciones para ambas partes.

El carácter unilateral que algunos autores atribuyen al contrato de prenda es inaceptable, porque de acuerdo con la legislación civil, el acreedor prendario reporta ciertas obligaciones que estudiaremos más adelante.

Formal

De conformidad con el artículo 2860 del Código Civil, que preceptúa: "El contrato de prenda debe constar por escrito. Si se otorga en documento privado, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante.

[7] Gomís y Muñoz, *op. cit.*, p. 472.

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública, o de alguna otra manera fehaciente."

Real

Es el único contrato real en la legislación civil, porque para el perfeccionamiento del mismo se requiere de la entrega de la cosa al acreedor, real o jurídicamente, según lo dispone el artículo 2858 del CCDF.

El artículo 2859 señala lo que se entiende como jurídicamente entregada la cosa dada en prenda al acreedor.

Oneroso

El contrato es oneroso cuando hay provechos y gravámenes recíprocos.

Gratuito

Cuando los provechos son para una parte (acreedor prendario) y los gravámenes para la otra (deudor prendario).

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Es importante insistir en que no basta el consentimiento para el perfeccionamiento del contrato, sino que es necesaria la entrega de la cosa, debido a que se trata de un contrato real en oposición a consensual, como lo dejamos establecido al referimos a las características.

Una de las particularidades que señala la legislación civil es que se puede constituir prenda para garantizar una deuda, aun sin el consentimiento del deudor (art. 2867 del CCDF).

También se hace alusión a la promesa de prenda en los siguientes artículos del Código Civil:

> ***Artículo 2871.*** Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligación o que ésta se rescinda.
>
> ***Artículo 2872.*** En el caso del artículo anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa si ha pasado a poder de un tercero en virtud de cualquier título legal.

Objeto

Como ya lo vimos al exponer la definición, la prenda recae sobre bienes muebles enajenables (los que se pueden vender), según se desprende de la definición que da el artículo 2856 del Código Civil, ya transcrito. El concepto de los bienes muebles se encuentra en los artículos 752 a 759.

También la prenda, según el artículo 2857, puede recaer sobre los frutos pendientes de los bienes raíces que deban ser recogidos en tiempo determinado. Para que esta prenda surta sus efectos contra terceros necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva.

El que dé frutos en prenda se considerará como depositario de ellos, salvo convenio en contrario.

Asimismo, puede ser dado en prenda un título de crédito (arts. 2861, 2862, 2863, 2864, 2865 y 2866 del CCDF).

Aunque la ley no lo establece de manera expresa, los civilistas están de acuerdo en que los bienes futuros no pueden ser objeto del contrato de prenda.

La razón en que se fundan es que la cosa dada en prenda debe ser entregada al acreedor pero, ¿cómo puede entregarse lo que no existe?

De allí concluyen que las cosas futuras no pueden ser objeto del contrato de prenda, aun cuando no exista un artículo en la legislación civil que lo prohíba de modo expreso.

Los derechos personales y los reales pueden ser objeto del contrato de prenda, a excepción de los que son intransferibles durante la vida de su titular. Por tanto, puede constituirse prenda sobre derechos reales, respecto a muebles, si es que son enajenables.

En este sentido, se podrá constituir prenda sobre:

- El derecho de propiedad sobre muebles.
- El derecho de usufructo sobre muebles.
- El derecho de nuda propiedad sobre muebles.
- El derecho de prenda (prenda sobre prenda).
- El derecho de crédito hipotecario.
- Los derechos de autor.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato: capacidad, forma, ausencia de vicios de la voluntad y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Sólo vamos a estudiar los dos primeros, por ser los que revisten mayor interés; los demás siguen las reglas generales.

Capacidad

En principio se necesita la capacidad para enajenar (no hay que olvidar que la prenda comprende, con el tiempo, la venta del objeto dado en garantía). De ahí

se deduce que los propietarios o los que estén autorizados podrán dar en prenda, claro está, siempre que tengan capacidad de ejercicio, es decir, ser mayores de edad[8] y estar en pleno uso de sus facultades mentales.

Nadie puede dar en prenda cosas ajenas, declara el artículo 2868 del Código Civil, sin estar autorizado por su dueño.

El artículo 2869 preceptúa que si se prueba que el dueño prestó su cosa a otro con objeto de que éste la empeñase, la prenda valdrá como si se hubiese constituido por el mismo dueño (mandato tácito).

Los cónyuges no requieren autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de prenda, pero consideramos que sí requieren estar casados bajo el régimen de separación de bienes, aplicado por analogía lo preceptuado en el artículo 176 del mismo ordenamiento legal, relativo a la compraventa.

Los que ejercen la patria potestad no pueden dar en prenda los bienes muebles preciosos que corresponden al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio para el menor, y previa la autorización del juez competente (art. 436 del CCDF).

El tutor no puede dar en prenda los muebles preciosos que pertenezcan a su pupilo, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del incapaz, debidamente justificada, y previas la conformidad del curador y la autorización judicial (art. 561 del CCDF).

El emancipado puede dar en prenda, no se encuentra dentro de las restricciones que señala el artículo 643 del Código Civil, pero cuando las cosas que dé en prenda sean frutos pendientes, en virtud de que la legislación civil declara que tienen el carácter de inmuebles, consideramos que requiere de la autorización judicial conforme a lo dispuesto en la fracción I del artículo 643 del mismo código.

El representante del ausente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 660 del Código Civil, es el legítimo administrador de los bienes de éste, y tiene respecto de ellos las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores; consideramos que dentro de esas facultades no está la de dar los bienes del ausente en prenda, debido a que entraña un acto de dominio y no de administración. La misma consideración puede hacerse respecto a los herederos que entren en posesión provisional de los bienes del ausente, una vez hecha la declaración de ausencia (arts. 681 y 686 del CCDF).

Opinamos que los herederos, con posesión definitiva después de declarada la presunción de muerte, podrán dar en prenda dichos bienes; pero si el ausente se presentare o se probare su existencia después de otorgada la posesión definitiva, recobrará sus bienes en el estado en que se hallen; según reza el artículo 708 del CCDF.

Cuando se trata de un legado de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere la propiedad desde que aquél muere, y por la misma razón puede darla en prenda. Claro está, como lo dice el artículo 1429 del Código Civil, *in fine*, a no ser que el testador haya dispuesto otra cosa.

El albacea no puede dar en prenda los bienes de la herencia, sino con el consentimiento de los herederos (art. 1720 del CCDF).

---

[8] Recuérdese que la mayoría de edad se alcanza a los 18 años cumplidos (art. 646 del CCDF).

Respecto a la capacidad del acreedor prendario o pignoraticio, éste deberá tener la capacidad general, es decir, ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales.

Juzgamos que los emancipados tienen capacidad también para celebrar el contrato de prenda con el carácter de acreedores prendarios, debido a que no se encuentran dentro de las restricciones que señala el artículo 643 del CCDF.

Forma

El contrato de prenda debe constar por escrito. Si se otorga en documento privado se formarán dos ejemplares, uno para cada parte.

El contrato de prenda no surtirá efecto contra tercero, si no consta la certeza de la fecha, por el registro, escritura pública, o de alguna otra manera fehaciente (art. 2860 del CCDF). Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente (art. 2858 del CCDF).

Se tiene por entregada jurídicamente la prenda al acreedor, dice el artículo 2859 del Código Civil, cuando éste y el deudor convienen en que esté en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así se haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.

En estos dos últimos casos, dispone el artículo antes invocado, para que el contrato de prenda produzca efectos contra terceros debe inscribirse en el Registro Público.

Además, agrega, el deudor puede usar de la prenda que esté en su poder, en los términos convenidos por las partes.

Cuando recae sobre los frutos pendientes de los bienes raíces, para que surta efectos contra tercero necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva (art. 2857 del CCDF).

Asimismo, declara el artículo 2861 del Código Civil, cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente debe constar en el Registro Público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda sino desde que se inscriba en dicho Registro.

Por último, si el objeto de la prenda fuese un crédito o acciones que no sean al portador o negociables por endoso, para que la prenda quede legalmente constituida debe ser notificado al deudor del crédito dado en prenda (art. 2865 del CCDF).

DIFERENTES ESPECIES DE PRENDA

Prenda con desplazamiento

Se constituye cuando la cosa objeto del contrato se le entrega al acreedor prendario, quien tendrá que restituirla una vez que la obligación principal quede extinguida.

Prenda sin desplazamiento

Como su nombre lo indica, el objeto dado en prenda queda en este caso en poder del deudor.

Prenda regular

Tiene ese carácter cuando una vez satisfecha la obligación principal se restituya la misma cosa dada en prenda.

Prenda irregular

Su objeto lo constituyen el dinero o bienes fungibles que pasan a la propiedad del acreedor, quien al cumplirse la obligación principal restituye otra cantidad de dinero igual o una cosa equivalente.

Prenda crediticia

Es aquella cuya garantía es un título de crédito. A esta prenda se refieren los siguientes artículos del Código Civil; dada la claridad de los mismos, sólo los transcribiremos sin hacer comentario alguno.

Artículo 2861. Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente deba constar en el Registro Público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda sino después de que se inscriba en el Registro.

Artículo 2862. A voluntad de los interesados podrá suplirse la entrega del título al acreedor con su depósito en una institución de crédito.

Artículo 2863. Si llega el caso de que los títulos dados en prenda sean amortizados por quien los haya emitido, podrá el deudor, salvo pacto en contrario, sustituirlos con otros de igual valor.

Artículo 2864. El acreedor a quien se haya dado en prenda un título de crédito no tiene derecho, aun cuando se venza el plazo del crédito empeñado, para cobrarlo ni para recibir su importe, aun cuando voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe, pero podrá, en ambos casos, exigir que el importe del crédito se deposite.

Artículo 2865. Si el objeto dado en prenda fuese un crédito o acciones que no sean al portador o negociables por endoso, para que la prenda quede legalmente constituida debe ser notificado el deudor del propio crédito dado en prenda.

Artículo 2866. Siempre que la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere o menoscabe el derecho que aquél representa.

Prenda civil

Tiene este carácter por exclusión. Siempre que la prenda no sea mercantil, se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Prenda mercantil

Los licenciados Arturo Puente F. y Octavio Calvo Marroquín,[9] dicen:

> La prenda puede garantizar una obligación civil o mercantil, y como contrato accesorio que es, la prenda será civil en el primer caso y mercantil en el segundo.
>
> También es mercantil la prenda que se constituye sobre títulos de crédito, independientemente de que la obligación principal que se garantice sea civil o mercantil.
>
> La prenda mercantil está regulada en los artículos 334 y siguientes de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

El doctor Rodríguez y Rodríguez, expresa:

> La prenda de títulos valores debe considerarse siempre como mercantil porque los títulos valores son cosas mercantiles (art. 1o., LGTOC) y todas las operaciones que deban constar en ellos serán actos de comercio, aunque la prenda no se consigne en el texto de los títulos valores (véase art. 334, LGTOC), porque el título valor siempre es mercantil y acto mercantil la prenda de títulos (art. 1o., párrafo dos, LGTOC).[10]

Los artículos 605 al 634 del Código de Comercio, que regulaban (algunos de ellos) la prenda mercantil, fueron abrogados por el artículo 3o. transitorio de la LGTOC, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 27 de agosto de 1932 y que entró en vigor el 15 de septiembre de 1932.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA PRENDA

Derechos y obligaciones del acreedor prendario

Derechos

Derecho de preferencia. El acreedor prendario tiene derecho a ser pagado con el precio de la cosa empeñada y con la preferencia debida, conforme a la ley. Los

[9] Octavio Calvo Marroquín y Arturo Puente y Flores, *Derecho mercantil*, 40a. ed., Banca y Comercio, México, 1993, cap. XIX, p. 333.

[10] Rodríguez y Rodríguez, *Curso de derecho mercantil*, 4a. ed., Porrúa, México, 1960, t. II, p. 262.

artículos que reglamentan esta consecuencia son: 2856, 2873, fracción I, 2981, 2984 al 2987 del Código Civil para el Distrito Federal.

Derecho de persecución. Otro derecho que tiene el acreedor prendario es el de recobrar la prenda de cualquier detentador, sin exceptuar al mismo deudor (fracc. II del art. 2873 del CCDF).

Derecho de ser indemnizado de los gastos. El acreedor pignoraticio debe ser indemnizado por los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada, a no ser que use de ella, por convenio (frac. III del art. 2873 y frac. II del art. 2985 del CCDF).

El concepto de gastos necesarios y útiles se encuentra en los artículos 817 y 818 del Código Civil, respectivamente.

Derecho de exigir otra prenda o dar por vencido el plazo. El acreedor también tiene derecho de exigir del deudor otra prenda o el pago de la deuda, aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde o se deteriora sin su culpa (frac. IV del art. 2873 del CCDF).

Por otra parte, el artículo 2875 preceptúa: "Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra o alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarla o rescindir el contrato."

Derecho de venta o adjudicación. Si el deudor no paga en el plazo estipulado, o cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080 del Código Civil, el acreedor podrá pedir o la venta de la cosa empeñada y que el juez la decrete en pública almoneda previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda, o que se le adjudique en las dos terceras partes de la postura legal, si no puede venderse en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles (arts. 2881 y 2882 del CCDF).

Derecho de retención. El acreedor pignoraticio no está obligado a devolver la cosa mientras no se le pague íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de la cosa, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos (art. 2873, frac. II del CCDF, interpretado a *contrario sensu* y frac. III del art. 2873 del mismo ordenamiento legal, e indirectamente el art. 2984).

Derecho de que el deudor defienda la prenda. Si el acreedor es perturbado en la posesión de la prenda debe dar aviso al dueño para que la defienda y exigirle al deudor el pago de todos los daños y perjuicios si no cumpliere con esta obligación (art. 2874 del CCDF).

Derecho de que la prenda se extienda a los accesorios y aumentos. El derecho que da la prenda al acreedor se extiende a todos los accesorios de la cosa, y a todos los aumentos de ella (art. 2888 del CCDF).

Derecho a usar de la cosa. A este derecho se refieren los artículos 2873, fracción III, *in fine* y 2878 del Código Civil. Es necesario agregar que para que el acreedor pueda usar la cosa dada en prenda, debe estar autorizado por convenio; pero, en este caso, no tiene derecho a que se le indemnice de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada.

Derecho a percibir los frutos, si así se convino. El acreedor tiene derecho a percibir los frutos de la cosa empeñada, si así se convino. Cuando tal cosa sucede, su importe se imputará en primer lugar a los gastos realizados, a los intereses y, si hay algún sobrante, al capital. Tal consecuencia se desprende del artículo 2880 del Código Civil.

Derecho a demandar al deudor. Si una vez que se hubiere vendido la cosa dada en prenda, su precio no cubre todo el crédito, el acreedor tiene derecho de demandar al deudor por lo que falte, según lo indica el artículo 2886 del CCDF.

Obligaciones

Conservar la cosa empeñada. El acreedor está obligado a conservar la cosa como si fuera propia y a responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa o negligencia (frac. I del art. 2876 del CCDF). Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que ésta se deposite o que aquél dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió (art. 2877 del CCDF).

El acreedor abusa de la cosa empeñada, dice el artículo 2878 del ordenamiento legal citado, cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio o, cuando estándolo, la deteriora o aplica a objeto diverso de aquel a que está destinada.

Si la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere o menoscabe el derecho que aquél representa (art. 2866 del CCDF).

Restituir la cosa. El acreedor está obligado a restituir la prenda luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y gastos de conservación de la cosa, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos (frac. II del art. 2876 del CCDF).

Responder de la evicción si hubiere dolo de su parte o hubiese aceptado dicha responsabilidad. El acreedor no responde de la evicción de la prenda vendida, a no ser que intervenga dolo de su parte o que se hubiere sujetado a aquella responsabilidad expresamente (art. 2880 del CCDF).

Derechos *y* obligaciones del deudor prendario

Derechos

Exigir el depósito de la cosa dada en prenda o que otorgue fianza para garantizar el buen estado de la cosa dada en prenda. El deudor tiene derecho, si el acreedor abusa de la cosa empeñada, de exigir que se deposite o que éste dé fianza de que la restituirá en el mismo estado en que la recibió (art. 2877 del CCDF).

Recuperar la cosa total o parcialmente. Este derecho se desprende de lo preceptuado en la fracción II del numeral 2876 y en los artículos 2890 y 2891 del CCDF.

Percibir los frutos, salvo convenio en contrario. Otro de los derechos del deudor es el de percibir los frutos de la cosa empeñada, salvo que por convenio se establezca que los perciba el acreedor, en cuyo caso su importe se imputará

primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital (art. 2880 del CCDF).

Suspender la enajenación de la cosa empeñada. El deudor tiene también derecho a suspender la enajenación de la cosa dada en prenda, pagando dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la expresada suspensión (art. 2885, en relación con los arts. 2882, 2883 y 2884 del CCDF).

Percibir el exceso. Si el producto de la venta de la cosa dada en prenda excede de la deuda, se entregará el exceso al deudor, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2886 del CCDF.

Usar la cosa dada en prenda. El deudor tiene el derecho de usar de la cosa empeñada que quede en su poder, en los términos que convengan las partes (art. 2859 del CCDF *in fine*).

Disponer de la cosa dada en prenda. El artículo 2879 del Código Civil dice: "Si el deudor enajenare la cosa empeñada o concediere su uso o posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación garantizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos." Este derecho que tiene el deudor es innegable, en virtud de que él es el propietario de la cosa empeñada.

Obligaciones

Pagar los gastos necesarios y útiles. El deudor está obligado a pagar los gastos necesarios y útiles realizados por el acreedor en la conservación de la cosa, a no ser, como lo dijimos antes, que éste use de ella por convenio (frac. III del art. 2873, en relación con los arts. 817 y 8l8 del CCDF).

Sustituir la prenda o pagar la deuda si la cosa empeñada se perdiere o deteriorare. Otra de las obligaciones que la legislación civil le impone al deudor es la de dar otra prenda o pagar la deuda antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se perdiere o deteriorare sin culpa del acreedor. Solamente queremos aclarar que si el deudor ofreciere otra prenda o diere alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas o rescindir el contrato (frac. IV del art. 2873 y 2875 del CCDF).

Defender la cosa o pagar daños y perjuicios en caso de que no lo haga. Si el acreedor es turbado en la posesión de la cosa empeñada, debe avisarle al dueño para que la defienda; de la misma manera, si el deudor no cumple con esa obligación, será responsable de todos los daños y perjuicios que su omisión cause (art. 2874 del CCDF).

EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO

Venta judicial

Si el deudor no paga en el plazo estipulado, ni cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, el acreedor podrá pedir y el juez decretará la

venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda. Lo anterior, de conformidad con el artículo 2881 del CCDF.

Adjudicación

Si la cosa empeñada no puede venderse en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, se adjudicará al acreedor en las dos terceras partes de la postura legal (art. 2882 del CCDF).

Convenio para que el acreedor se quede con la cosa empeñada

El deudor puede convenir con el acreedor en que éste se quede con la prenda en el precio que se fije al vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de celebrarse el contrato. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero (art. 2883 del CCDF).

Venta extrajudicial

También puede, por convenio expreso, venderse la prenda de modo extrajudicial (art. 2884 del CCDF).

Suspensión de la enajenación

En cualesquiera de los tres casos mencionados (arts. 2882, 2883 y 2884), el deudor podrá suspender la enajenación de la prenda si paga dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la suspensión (art. 2885 del CCDF).

Exceso o falta del producto de la venta

Si el producto de la venta excede la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, el acreedor tiene derecho de demandar al deudor por lo que falte (art. 2886 del CCDF).

La no responsabilidad para el acreedor por la evicción: excepciones

El acreedor no responde por la evicción de la prenda vendida, a no ser que intervenga dolo de su parte o que se hubiere sujetado a aquella responsabilidad expresamente (art. 2889 del CCDF).

Esto viene a constituir una excepción a la regla general contenida en el artículo 2120 del Código Civil, que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

Nulidad de la cláusula que autoriza al acreedor a apropiarse de la prenda

Es nula toda cláusula que autorice al acreedor a apropiarse de la prenda, aunque ésta sea de menor valor que la deuda, o a disponer de ella fuera de la manera establecida en los artículos que preceden (art. 2887 del CCDF).

La razón de esta disposición es evitar posibles abusos de parte del acreedor prendario, debido a que en caso de urgente necesidad, el deudor, obligado por las circunstancias, podría pactar una cláusula que autorice al acreedor a apropiarse de la cosa, perjudicándose en su patrimonio.

Nulidad del pacto de no enajenación

Es también nula la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa dada en prenda (art. 2887 del CCDF, *in fine*).

La razón es obvia pues la finalidad de la prenda entraña, con el tiempo, la venta del objeto empeñado, en caso de que el deudor no cumpla con su obligación, y resultaría ilógico un pacto de no enajenación.

INDIVISIBILIDAD DEL DERECHO REAL DE PRENDA

El derecho y la obligación que resultan de la prenda son indivisibles, declara el Código Civil en su artículo 2890, salvo el caso en que haya estipulación en contrario; sin embargo, agrega el mismo artículo, cuando el deudor esté facultado para hacer pagos parciales y se hayan dado en prenda varios objetos, o uno que sea cómodamente divisible, la prenda se reducirá de manera proporcional a los pagos hechos, con tal que los derechos del acreedor queden garantizados.

TRANSMISIÓN DE LA PRENDA

Al verificarse la cesión del crédito se realiza también la de sus accesorios, según lo indica la primera parte del artículo 2032, que literalmente dice: "La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la persona del cedente." Otro tanto sucede cuando se verifica una subrogación, porque en

ambas —la subrogación y la cesión de derechos— formas de transmisión de las obligaciones en las que se opera un cambio en el sujeto activo, la situación es la misma; pero al presentarse una cesión de deudas, las garantías constituidas por un tercero (prenda, fianza o hipoteca) cesan con la sustitución del deudor, a menos que el tercero consienta en que continúen (art. 2055 del CCDF).

La razón de que en la cesión de derechos y en la subrogación la situación sea diferente a la que se presenta en la cesión de deudas, se debe a que en las primeras lo que cambia es el acreedor, pero el deudor sigue siendo el mismo; en cambio, en la segunda (cesión de deudas) lo que varía es el deudor, y si tomamos en cuenta que, cuando un tercero otorga una garantía (prenda, fianza o hipoteca) lo hace en función de determinadas circunstancias de dicho deudor —solvencia, honorabilidad, amistad— y si éste cambia, varían tales circunstancias, por lo que es lógico que el tercero que otorgó garantías necesite estar conforme para responder por el deudor sustituto.

EXTINCIÓN

Como ya hemos dicho en repetidas ocasiones, ya que el derecho de prenda es un derecho accesorio, es lógico que al extinguirse la obligación principal se termine el derecho de prenda. Por esta razón el artículo 2891 del Código Civil establece: "Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda." Por otra parte, el artículo 2212 establece: "La devolución de la prenda es presunción de la remisión del derecho a la misma prenda, si el acreedor no prueba lo contrario."

RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MONTES DE PIEDAD

El Código Civil, en su artículo 2892, dice: "Respecto a los Montes de Piedad, que con autorización legal prestan dinero sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, y supletoriamente las disposiciones de este título."[11]

Covián, citado por De Pina, comentando una disposición análoga del Código Civil español, dice: "la especialidad es mucho más general que el contrato ordinario, porque tales establecimientos absorben casi todas las operaciones de préstamos sobre prendas, y sus reglamentos son tan completos (y tan duros podría decirse) que apenas si comprende el que haya de acudirse al Derecho Común".[12]

[11] En la actualidad se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil Federal, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 29 de mayo de 2000, en vigor a los nueve días siguientes a su publicación.

[12] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 272.

Gomís y Muñoz, refiriéndose a este artículo (2892), dicen: "Hace bien el código en no regular la prenda empeñada en los Montes de Piedad, por cuanto el régimen legal especial de éstos es más bien de Derecho Administrativo y Mercantil que de Derecho Civil; por ello interesan a nuestra disciplina en tanto que ésta fija las reglas supletorias, pero nada más."[13]

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE PRENDA

En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 25 (veinticinco) días del mes de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), comparecen los señores A y B, el primero, de 58 (cincuenta y ocho) años de edad, mexicano, casado, empleado, originario y vecino de esta ciudad al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta y con Registro Federal de Causantes TEBA-370525 y con domicilio en la casa marcada con el número 201 (doscientos uno) de la calle Segunda, al sur de esta ciudad y que, en lo sucesivo se le llamará el deudor; y el segundo de 60 (sesenta) años de edad, casado, mexicano, ingeniero, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, y con Registro Federal de Causantes GARB-350628 y con domicilio en la casa marcada con el número 205 (doscientos cinco) de la calle Segunda, al sur de esta ciudad y que, en adelante, se le denominará el acreedor; manifestando ambos contratantes tener propalado un contrato de prenda, que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. El deudor manifiesta que es propietario y se encuentra en posesión y pleno dominio de un camión tractor Marca Chevrolet, Modelo 89, motor número 7A43280-651RDG, Serie AZ005-T277CH, amparado con factura número 1851 (mil ochocientos cincuenta y uno) de fecha 5 (cinco) de noviembre de 1989 (mil novecientos ochenta y nueve), expedida por la persona moral Tractores y Camiones, S.A., en Saltillo, Coahuila.

II. Sigue manifestando el deudor que también es legítimo propietario de un camión tractor Marca Ford, Modelo 92, número de motor 9800351, Serie 2-25856, amparado con factura número 822 (ochocientos veintidós) de fecha 10 (diez) de octubre de 1992 (mil novecientos noventa y dos), expedida por Maquinaria y Equipos, S.A. de esta ciudad.

III. Sigue manifestando el deudor que dichos bienes muebles se encuentran libres de todo gravamen y al corriente en el pago del Impuesto sobre Tenencia, justificando esto último con las copias de pago del Impuesto

[13] Gomís y Muñoz, *op. cit*., p. 480.

sobre Tenencia de ambos muebles expedidos por la Oficina Federal de Hacienda Número 1 (uno) de esta ciudad, con fecha 15 (quince) de enero de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro).

IV. Por último, manifiesta el deudor que, con fecha 10 (diez) de diciembre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), el acreedor le prestó la suma de $15 000.00 (quince mil pesos 00/100 moneda nacional) habiéndose pactado intereses al 1% (uno por ciento) mensual, y obligándose el deudor a restituir capital e intereses, el día 10 (diez) de diciembre de 1996 (mil novecientos noventa y seis), en el domicilio del acreedor, el día señalado, sin necesidad de requerimiento o previo cobro. Bajo el conocimiento anterior, las referidas partes han acordado la celebración de un Contrato en Prenda el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Para garantizar la obligación contraída, el deudor, en virtud de este contrato, da como garantía prendaria en primer lugar, los bienes muebles especificados en las declaraciones I y II. Dentro de la garantía prendaria se comprende todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los muebles referidos, sin reserva ni limitación alguna, hasta la total solución del adeudo, garantizando además, los intereses que se devengaren durante todo el tiempo que existiere algún saldo, a cargo del deudor, por lo que no tendrá aplicación el límite de tres años que establece el artículo 2807 (dos mil ochocientos siete), del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Segunda. El deudor hace entrega material de dichos bienes muebles al acreedor, y está conforme con que éste pueda usar dichos bienes. El acreedor, por su parte, conviene en que no se le indemnice por los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar las cosas dadas en prenda.

Tercera. El deudor conviene con el acreedor en que éste tenga derecho a percibir los frutos de las cosas empeñadas, pero el importe de dichos frutos se imputará a los gastos realizados, a los intereses y, si hubiere algún sobrante, al capital, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2772 (dos mil setecientos setenta y dos) del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Cuarta. El deudor podrá enajenar las cosas dadas en prenda antes del plazo fijado para el cumplimiento de la obligación garantizada pero, para poder exigir la entrega de las cosas empeñadas, deberá pagar el importe de la obligación garantizada y los intereses respectivos.

Quinta. Si el acreedor abusa de las cosas empeñadas, porque las deteriore o aplique a un fin diverso de aquel a que estén destinadas, el deudor tendrá derecho a que las cosas se depositen con un tercero, designado de común acuerdo por las partes contratantes, o a que el acreedor le dé fianza de restituir dichas cosas en el estado en que las recibió.

Sexta. Si el deudor no pagare en el plazo fijado en la declaración IV de este contrato, el acreedor podrá pedir la venta en pública almoneda de

las cosas empeñadas, para hacerse el pago del capital e intereses, siendo por cuenta del deudor los daños y perjuicios que se causen al acreedor, así como los gastos y costas que se originen al promover el juicio que corresponda.

Séptima. Para el conocimiento de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes renuncian, expresamente, a cualquier jurisdicción que pudiera corresponderles conforme a la ley, por razón territorial, y se someten a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Para constancia de lo estipulado y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2752 (dos mil setecientos cincuenta y dos) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se firma el presente contrato, formándose dos ejemplares, uno para cada contratante, ante los testigos X y Z, ambos mexicanos, mayores de edad, originarios y vecinos de esta ciudad; el primero, de 69 (sesenta y nueve) años, casado, empleado, con Registro Federal de Causantes TAAX251025 y con domicilio en la casa número 250 (doscientos cincuenta) de la calle Séptima, al norte de esta ciudad, y el segundo, soltero, de 33 (treinta y tres) años de edad, abogado, con Registro Federal de Causantes ROGZ-620110 y con domicilio en la casa número 380 (trescientos ochenta) de la calle Octava, al sur de esta ciudad, declarando ambos estar al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, así como conocer personalmente a los contratantes, constándoles, además, que los mismos son capaces para celebrar el Contrato de Prenda que en este escrito se contiene, firmándose los dos ejemplares por todas las personas que, en el mismo, aparecen, bajo diferentes caracteres.

A El deudor	B El acreedor
X Testigo	Z Testigo

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE PRENDA[14]

Contrato de prenda que celebran, por una parte, la persona moral denominada Equipos y Maquinaria, S.A. de C.V., representada en este acto por el Sr. X, y por otra el Sr. Z, contrato que formalizan al tenor de las siguientes

[14] Forma que se propone para las operaciones que llevan a cabo los establecimientos comerciales.

CLÁUSULAS

1. *Primera.* Manifiesta el Sr. Z que, con esta fecha, adquirió en compraventa de Equipos y Maquinaria, S.A. de C.V., un automóvil Marca _____
2. Modelo _____
3. Número de motor _____
4. Serie _____
5. en un valor de $ (_____)
6. *Segunda.* Continúa manifestando el señor Z que el precio de dicha operación será pagado en la siguiente forma:
7. En este acto, entrega su automóvil usado Marca _____
8. Modelo _____
9. Número de motor _____
10. Serie _____
11. como parte del precio, conviniendo con la vendedora Equipos y Maquinaria, S.A. de C.V., en que el valor del referido automóvil asciende a la cantidad de $ (_____)
12. Número
13. Letra
14. quedando por cubrir a la vendedora la cantidad de $ _____ (_____)
15. que se cubrirá en _____
16. mensualidades de $_____ (_____)
17. cada una, pagaderas los días _____
18. de cada mes, suscribiendo *El deudor*, al efecto _____
19. letras de cambio a favor de Maquinaria y Equipos, S.A. de C.V.
20. *Tercera.* Para garantizar el cumplimiento de la obligación contraída, el señor Z ofrece y Maquinaria y Equipos, S.A. de C.V. acepta la constitución de la garantía real de *prenda* sobre el vehículo descrito en la cláusula primera del presente contrato, en la inteligencia de que dicho bien mueble quedará en poder del propio deudor, señor Z, comprometiéndose a conservarlo, hacer buen uso de él, y no disponer ni abusar del mismo, hasta en tanto no quede totalmente cubierto el adeudo, haciendo entrega el deudor al acreedor, en este acto, de la factura que ampara la propiedad del vehículo descrito en la cláusula primera expedida a su favor por Maquinaria y Equipos, S.A. de C.V., con fecha _____
21. bajo el número _____
22. *Cuarta.* El deudor señor Z pagará los honorarios del notario público, así como los gastos que originen los derechos relativos a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del presente contrato, y los que cause su cancelación cuando proceda.
23. *Quinta.* Ambas partes están de acuerdo en todas y cada una de las cláusulas que integran el presente contrato y se comprometen a ratificar

su contenido y reconocer sus firmas ante notario público, firmando en unión de dos testigos idóneos y con capacidad legal para testificar. Todo lo anterior, de conformidad con los artículos 1853, 2748, 2750, 2752, 2760, 2765, 2766, 2771, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2780, 2783 y demás relativos del Código Civil vigente para el estado de Nuevo León.

24. Es firmado en la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los _____
25. días del mes de _____
26. de 20 _____
27. por triplicado siendo un ejemplar para cada una de las partes y el tercero para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
28. _____

Maquinaria y Equipos, S.A. de C.V.

29. _____

Sr. Z

30. _____

Testigo

31. _____

Testigo

CUESTIONARIO

1. Exponga un concepto de contrato de prenda y haga un análisis del mismo.
2. ¿Cuáles son las diferentes especies de prenda?
3. ¿Cómo se clasifica el contrato de prenda?
4. ¿Cuáles son los elementos esenciales de dicho contrato? Explique cada uno de ellos.
5. ¿Cuáles son los elementos de validez del contrato de prenda? Explique cada uno de ellos.
6. ¿Cuáles son los derechos y cuáles las obligaciones del acreedor prendario? Explique cada uno de ellos.
7. ¿Cuáles son los derechos y cuáles las obligaciones del deudor prendario? Explique cada uno de ellos.
8. ¿En qué consiste la indivisibilidad del derecho real de prenda?
9. Explique lo relativo a la transmisión del derecho real de prenda.
10. ¿Cuáles causas extinguen el derecho real de prenda?
11. ¿Cuál es el régimen jurídico de los Montes de Piedad?

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho Civil III*, 1a. ed., Talleres de SEI, México, 1986.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 6a. ed., Porrúa, México, 1986.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. IV, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, 1a. ed., Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, México.

Gomís Soler, José y Muñoz Luis, *Elementos de derecho civil mexicano*, editor José Gomís Soler, Talleres Tipográficos de *Excélsior*, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XII, Cultura, La Habana.

Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, t. II, 4a. ed., Porrúa, México, 1960.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. III, Antigua Librería Robredo, México, 1961.

———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho Civil II*, ITESM, Monterrey, N.L., 1968.

———, *Plan de estudios, Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.

———, *Sinopsis de los contratos*, Font, Guadalajara, 1977.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal. Promulgado el 30 de agosto de 1928 y comenzó a regir el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el estado de Nuevo León. Promulgado el 10 de junio de 1935 y comenzó a regir el 1 de septiembre de 1935.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 27 de agosto de 1932 y que entró en vigor el 15 de septiembre del mismo año.

XXVI. Contrato de hipoteca

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Señalar las características y la clasificación del contrato de hipoteca, así como describir sus elementos esenciales y de validez.
- Explicar los efectos que produce dicho contrato y la manera en que se hace la transmisión.
- Identificar los efectos que produce la prórroga del contrato y su extinción; asimismo, señalar las causas de la cancelación y la manera en que se da la revivificación.

INTRODUCCIÓN

Después de investigar el contrato de prenda en la lección pasada, corresponde ahora estudiar acerca de otro contrato de garantía: la hipoteca.

Si bien su contenido es demasiado amplio, resulta muy útil su estudio, ya que en la vida diaria se celebra con mucha frecuencia. La hipoteca, al igual que la prenda, se caracteriza por ser un contrato de garantía, real y accesorio.

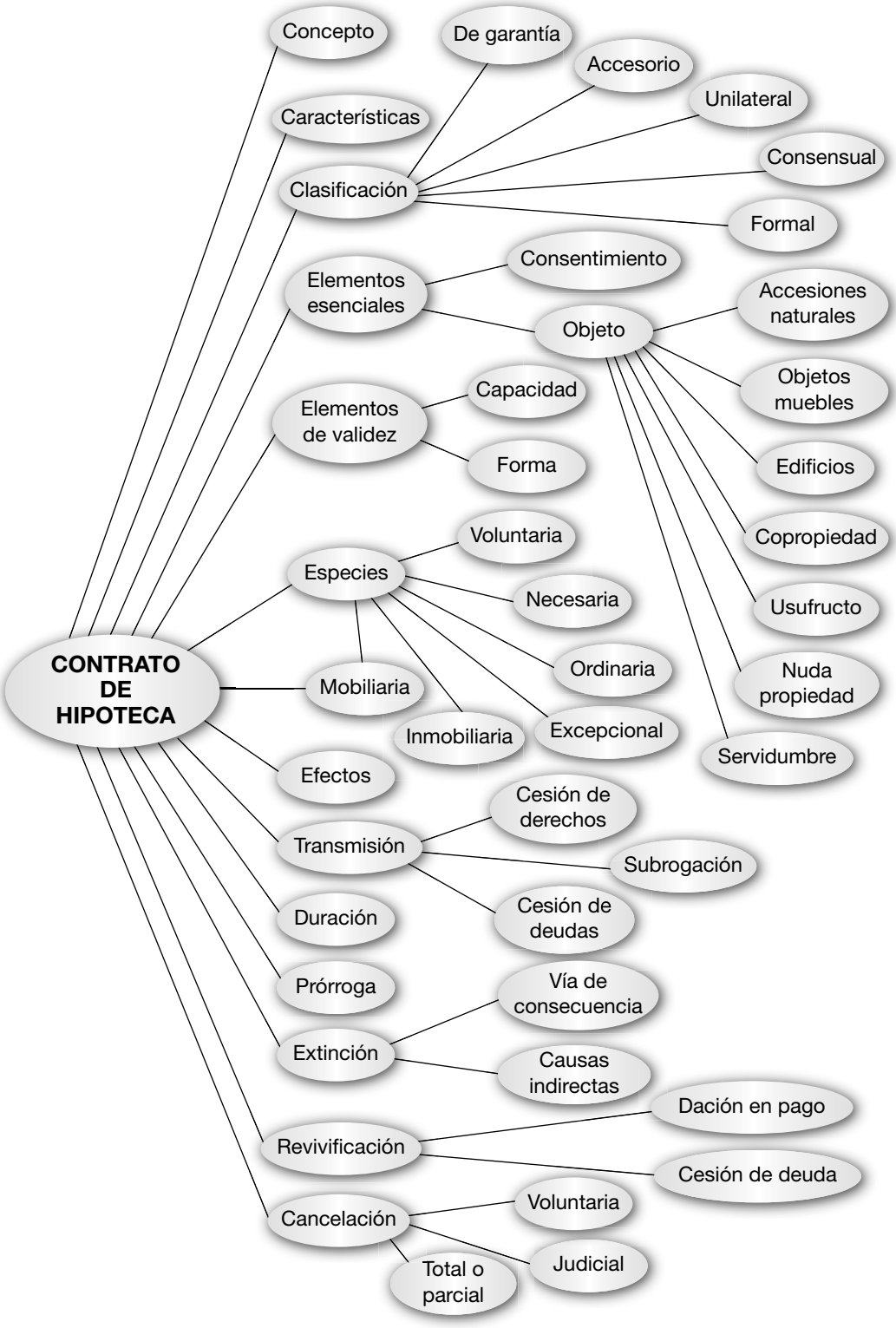
Para dar una idea de lo que es el contrato de hipoteca, transcribiremos la definición de Sánchez Román, que dice: "La hipoteca es el derecho real constituido en garantía de una obligación sobre bienes inmuebles que permanecen en la posesión de su dueño, para satisfacer con el importe de la venta de éstos aquella obligación, cuando sea vencida y no pagada."[1]

Por mi parte sólo deseo aclarar que en la legislación civil mexicana tanto los bienes muebles como los inmuebles pueden constituir el objeto de la hipoteca, pues el artículo 2893 indica que es una garantía real, constituida sobre bienes, sin más especificaciones.

De Buen la define como un derecho real que, sin implicar traslado de la posesión a persona distinta al dueño, asegura a su titular el cobro de cierta canti-

[1] *Diccionario de Derecho Privado*, Labor, t. II, pp. 2077 y 2078.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXVI



dad, autorizándolo para que pueda promover la venta de la cosa sobre que recae, y para que la parte necesaria del precio obtenido se destine a pagarle.

Planiol expresa que es una garantía real que, sin implicar desposesión actual a su propietario de la cosa hipotecada, permite al acreedor embargarla al tiempo de vencimiento para hacerla vender, en cualesquiera manos que se encuentre, y cobrarse sobre el precio obtenido con preferencia a los demás acreedores.

Basándonos en el artículo 2893 del Código Civil la podemos definir como una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que le da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Rafael de Pina expresa:

> El Contrato de Hipoteca puede ser definido, diciendo que es aquel por virtud del cual determinados bienes —muebles o inmuebles— quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación, para que, en el caso de que éste no se realice, sean destinados a satisfacer con su importe el monto de la deuda a cuyo pago se encuentran afectos por voluntad de su titular.[2]

Podemos concluir que entre las definiciones transcritas y cualesquiera otras que reprodujéramos, no existen diferencias trascendentes.

Es tan importante el Contrato de Hipoteca, que algunos autores lo estudian aparte de los demás contratos bajo el epígrafe de Derecho Hipotecario.

Dijimos al principio de la lección, que el Contrato de Hipoteca es el más importante de los contratos de garantía. Para probar esta afirmación se transcriben las opiniones de dos autores:

Meza Barros señala que "[...]el público en general está interesado en un buen régimen hipotecario, porque fomenta el crédito, reprime la usura y permite obtener mayores créditos con garantía de los inmuebles".[3]

Por su parte, Alberto Leuro opina:

> El desarrollo de actividades industriales y comerciales y su auge o expansión conllevan al aumento de la necesidad de dinero y, como consecuencia, una demanda ilimitada del crédito. Esta situación ha incidido en la creación de situaciones críticas, en la mayoría causadas por abuso del crédito o por cambios económicos independientes de la voluntad de los prestatarios, pero cuyo resultado final casi siempre es la bancarrota o insolvencia del deudor y la cesación de pago de sus obligaciones.
>
> Ante esas posibilidades, es lógico suponer que la confianza del acreedor hacia su deudor no es suficiente estímulo para hacer el préstamo, sin una garantía que le dé la plena seguridad de que le será pagado en las condiciones y en el tiempo convenido. Como la garantía que le da pleno respaldo al deudor y seguridad al acreedor es la real sobre las cosas muebles e inmuebles, y la de mayor mérito la vinculada a estos últimos, o sea la hipoteca, es incontrovertible su importancia, y necesario el estudio de las normas que en nuestro derecho la regulan.[4]

---

[2] Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, 2a. ed., Porrúa, México, 1986, p. 278.

[3] Ramón Meza Barros, *Manual de derecho civil*, *De las fuentes de las obligaciones*, Jurídica de Chile, Santiago, 1955, t. II, p. 157.

[4] Alberto Leuro, *La hipoteca*, Temis, Bogotá, 1972, p. 5.

Bastan esos dos juicios para darnos cuenta de la importancia y utilidad del contrato de hipoteca.

Para saber si se preparó a conciencia esta lección, el alumno deberá comparar los contratos de prenda y de hipoteca, con el fin de precisar las diferencias que existen entre ambos, pues como declara Recaséns Siches: "[...]conocer es aprender a distinguir el objeto en que nos concentramos, de otros objetos que pueden tener algunas semejanzas o conexiones con él".[5]

CONCEPTO Y ANÁLISIS

La legislación civil define la *hipoteca* como "una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley" (art. 2893 del Código Civil para el Distrito Federal, CCDF).

Rojina Villegas da la siguiente definición: "La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación."[6]

El autor que acabamos de citar enumera los distintos elementos que se desprenden de su definición:

1. La hipoteca es un derecho real de garantía.
2. La hipoteca se constituye sobre bienes determinados.
3. La hipoteca sólo puede recaer sobre cosas o derechos enajenables.
4. En la hipoteca no se desposee del bien al constituyente de la misma.
5. La hipoteca confiere al titular acciones persecutorias, de venta y de preferencia en el pago.
6. La hipoteca es, siempre, un contrato accesorio, ya que se constituye para garantizar una obligación principal.

Rafael de Pina expresa: "El contrato de hipoteca puede ser definido diciendo que es aquél por virtud del cual determinados bienes —muebles o inmuebles— quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación, para que, en el caso de que ésta no se realice, sean destinados a satisfacer con su importe el monto de la deuda a cuyo pago se encuentran afectos por voluntad de su titular."[7]

---

[5] Luis Recaséns Siches, *Introducción al estudio del derecho*, 1a. ed., Porrúa, México, 1970, p. 83.

[6] Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, Librería Robledo, México, 1960, t. VI, p. 25.

[7] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 287.

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE LA HIPOTECA

Su naturaleza accesoria

En virtud de que se constituye para garantizar una obligación principal.

Su carácter indivisible en cuanto al crédito y divisible respecto a los bienes gravados

Lo anterior, de conformidad en lo preceptuado en los artículos 2912 y 2913 del CCDF.

Su carácter inseparable del bien gravado

De conformidad con lo estatuido en el artículo 2894 del CCDF.

Su carácter mueble o inmueble, según la naturaleza de los bienes gravados

El artículo 2893 sólo dice que la hipoteca se constituye sobre bienes, por lo que concluimos que éstos pueden ser tanto muebles como inmuebles.

Su carácter especial y expreso

A esa característica se refieren los artículos 2895, 3021, fracción VI, 2912, 2913 y 2919 del CCDF.

Su constitución pública

En cuanto que requiere su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos respecto a terceros (art. 2919, en relación con los arts.

3001, 3005, frac. I, 3006, 3007, 3008, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3018 y 3019 del CCDF).

CLASIFICACIÓN

La hipoteca es un contrato de garantía, accesorio, unilateral, consensual en oposición a real y es un contrato formal. Este último carácter se analizará más adelante.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento en este contrato sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

El objeto de la hipoteca es la cosa dada en garantía. Ésta puede ser tanto un bien mueble como un inmueble, la legislación civil vigente, a diferencia de la anterior (Código Civil de 1884) permite la hipoteca sobre muebles. Un requisito indispensable es que los bienes sean enajenables, de conformidad con lo que dispone el artículo 2906 del Código Civil. Este requisito es lógico, dada la finalidad que persigue la hipoteca.

El artículo 2895 del ordenamiento legal citado también declara que la hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.

Rafael de Pina establece: "Para que los bienes —muebles o inmuebles— puedan ser objeto de hipoteca es indispensable que sean susceptibles de registro."[8]

Este requisito tiene por objeto que la hipoteca pueda producir efectos respecto a terceros. La hipoteca se extiende, aunque no se exprese, declara el artículo 2896 del CCDF:

I. A las accesiones naturales del bien hipotecado.

II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados.

III. A los objetos muebles incorporados permanentemente a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de éste o deterioro de dichos objetos.

IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.

Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado (art. 2900 del CCDF).

[8] *Ibidem*, p. 79.

También pueden ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar, salvo, en todo caso, los derechos de prelación que establece este código (arts. 2901 y 2981 del CCDF).

Para que el predio común pueda ser hipotecado requiere el consentimiento de todos los copropietarios; sin embargo, el copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponda en la división (art. 2902 del CCDF).

La hipoteca que se constituye sobre derechos reales sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios. Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiere concluido, al no haber mediado un hecho voluntario que le haya puesto fin (art. 2903 del CCDF).

Los civilistas señalan los principales casos de hipoteca sobre derechos reales que pueden presentarse; éstos son los siguientes:

a) Copropiedad.
b) Usufructo.
c) Nuda propiedad.
d) Hipoteca.
e) Servidumbre (si se hipoteca juntamente con el predio dominante).
f) Posesión.

La hipoteca no comprenderá, salvo pacto en contrario, de acuerdo con lo estatuido en el artículo 2897 del Código Civil:

I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito.

II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área (art. 2899 del CCDF).

Los bienes que, de conformidad al artículo 2898 del CCDF, no se pueden hipotecar, son:

I. Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.

II. Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de una industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.

III. Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante.

IV. El derecho de percibir los frutos, en el usufructo concedido por este código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes.

V. El uso y la habitación.

VI. Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero, en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795 del CCDF, interpretado a *contrario sensu*). Sólo estudiaremos la capacidad y la forma, por ser los que ofrecen especial interés; los demás siguen las reglas generales de todo acto jurídico.

Capacidad

El Código Civil, en los artículos 2902, 2904, 2905 y 2906, establece algunas reglas sobre la capacidad para hipotecar.

Sólo puede hipotecar el que tiene capacidad para enajenar. El ordenamiento legal citado dispone que sólo pueden ser hipotecados los bienes que puedan ser enajenados (art. 2906 del CCDF).

El predio común no puede ser hipotecado, sino con el consentimiento de todos los copropietarios.

Sin embargo, el copropietario puede hipotecar su parte alícuota y, al dividirse la cosa común, la hipoteca gravará la parte que le corresponda en la división.

Asimismo, el acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que, a su deudor, se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda (art. 2902 del CCDF).

Por otra parte, declara el Código Civil (art. 2904) que la hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por un tercero.

El propietario cuyo derecho sea condicional, o esté limitado de cualquiera otra manera, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce (art. 2905 del CCDF).

Los consortes no requieren autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de hipoteca, en virtud de haberse derogado el artículo 174 del Código Civil para el Distrito Federal.[9]

Al aplicar por analogía la disposición relativa a la compraventa en virtud de que la hipoteca entraña, con el tiempo, una enajenación, la mujer, para poder celebrar el contrato de hipoteca con su marido, necesita estar casada bajo el régimen de separación de bienes (art. 176 del CCDF).

Los que ejercen la patria potestad no pueden gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio, y previa la autorización del juez competente (art. 436 del CCDF).

El tutor no puede gravar los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que correspondan a su pupilo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente utilidad del menor, debidamente justificada y previas la conformidad del curador y la autorización judicial (art. 561 del CCDF).

[9] Véase decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 6 de enero de 1994, en vigor al día siguiente de su publicación.

Cuando se trate de enajenar, gravar o hipotecar, a título oneroso, bienes que pertenezcan al incapacitado como copropietario, se comenzará por mandar justipreciar dichos bienes para fijar con toda precisión su valor y la parte que en ellos represente el incapacitado, a fin de que el juez resuelva si conviene o no que se dividan materialmente dichos bienes, para que aquél reciba, en plena propiedad, su porción; o si, por el contrario, es conveniente la enajenación, gravamen o hipoteca, fijando en este caso las condiciones y seguridades con que deben hacerse, y pudiendo, si lo estimare conveniente, dispensar la almoneda, siempre que consientan en ello el tutor y el curador (art. 564 del CCDF).

En relación con la capacidad especial para hipotecar, Rojina Villegas estudia los casos siguientes:

- Hipoteca de cosa ajena.
- Hipoteca constituida por el propietario aparente.
- Hipoteca constituida por el propietario cuyo título es declarado nulo.
- Hipoteca constituida por el donatario, cuando es revocable la donación.
- Hipoteca constituida por el propietario cuyo dominio es revocable o está sujeto a término o condición.

Hipoteca de cosa ajena e hipoteca constituida por el propietario aparente

En la hipoteca de cosa ajena declara que es nula. La razón para llegar a tal conclusión es la aplicación, por analogía, de lo que la ley establece respecto a la compraventa de cosa ajena, en los artículos 2270 y 2271 del Código Civil. Respecto a la hipoteca constituida por el propietario aparente, dice el autor citado: "En primer lugar, tenemos la hipoteca constituida por el heredero aparente; éste es el que entra en posesión de las herencias, de buena fe, y, posteriormente, por declararse su incapacidad, o la nulidad o caducidad del testamento, pierde dicha herencia; en el ínter pudo haber enajenado, gravado o hipotecado los bienes hereditarios. Pues bien, los contratos, enajenaciones e hipotecas serán válidos, y el heredero legítimo sólo tendrá derecho a la indemnización." A tal conclusión se llega aplicando lo dispuesto en el artículo 1343 del Código Civil para el Distrito Federal.

El mismo autor agrega: "Puede ser que el enajenante, cuya enajenación no se inscriba en el Registro Público, constituya hipoteca después de dicha enajenación; es entonces, un propietario aparente, puesto que ya vendió, pero el bien todavía aparece registrado a su nombre; en protección a terceros se considera que las hipotecas que se constituyan en esas condiciones son válidas."

Hipotecas constituidas por el propietario cuyo título es declarado nulo

El autor de referencia declara: "Prevalece el sistema general de protección a terceros de buena fe, es decir, cuando se declara la nulidad del título de pro-

piedad del constituyente de la hipoteca, dicha nulidad no perjudica a terceros que, fundados en el debido registro del título, hayan aceptado la hipoteca como garantía de un crédito."

Dicha resolución se encuentra en los artículos 3006 y 3007 del Código Civil (en la actualidad son los arts. 3007 y 3009). También tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 2242 del mismo ordenamiento legal.

Hipotecas constituidas por el donatario, en las que sobreviene la revocación de la donación

El autor que hemos venido citando, dice:

> Siempre que se revoque la donación por superveniencia de hijos o por ingratitud, si el donatario no ha constituido gravámenes, y los bienes donados están íntegros en su poder, se reintegran al donante; y si los bienes han sido gravados, enajenados o hipotecados, dichos gravámenes e hipotecas subsisten, pero tiene derecho el donante de exigir al donatario que redima la hipoteca; esta facultad dependerá de la solvencia del donatario.

La consecuencia anterior se desprende de lo dispuesto en el artículo 2363, en relación con el 2371 del Código Civil para el Distrito Federal.

Hipotecas constituidas por el propietario, cuyo dominio es o está sujeto al término o condición

En relación a esto, Rojina Villegas dice:

> Se aplica la regla general del artículo 2853 del código anterior: "Nadie puede hipotecar sus bienes, sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto su derecho de propiedad." Este artículo ya no es reproducido en el código vigente, pero por su contenido lógico subsiste, lo acepta la doctrina, y es de aplicación estricta; si el dominio es revocable, la hipoteca está sujeta a revocación; si el comprador o el donatario adquiere bajo la condición resolutoria, y ésta se cumple, su dominio se revoca, y por consiguiente se revoca también la hipoteca que se haya constituido. Por otra parte, cuando el dominio está sujeto a revocación, se aplican por analogía las disposiciones relativas a la condición resolutoria expuesta en los artículos 2922, 2923 y 2924.[10]

Lo que sí establece el Código Civil, en el artículo 2905, es que el propietario cuyo derecho sea condicional, o de cualquier otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce.

[10] Rafael Rojina Villegas, *op. cit.*, p. 228.

Forma

El último párrafo del artículo 102 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal preceptúa:

> Las enajenaciones de bienes inmuebles y la construcción o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

Por su parte, el artículo 2917 del Código Civil estatuye:

> Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.
>
> Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto.

En virtud de que el artículo 2917 hace mención a los artículos 2317 y 2320 del Código Civil, dada la claridad de los mismos, solamente los vamos a transcribir:

> ***Artículo 2317.*** Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor o avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.
>
> Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.
>
> En los programas de regularización de la tenencia de tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.
>
> Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan en cuanto al arancel respectivo.

Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Para que el contrato de hipoteca produzca efectos contra terceros —expresa el artículo 2919 del CCDF— es necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad (art. 2919 en relación con los arts. 3001, 3005, frac. I, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3042, frac. I y 3061, frac. I del CCDF).

DIFERENTES ESPECIES DE HIPOTECA

Hipoteca voluntaria

Es la convenida entre partes; impuesta por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituye.

Los artículos que la regulan son: 1448, 2919 y 2930 del Código Civil para el Distrito Federal.

Hipoteca necesaria

Llámase *necesaria* la hipoteca especial y expresa que, por disposición de la ley, están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores. Un ejemplo de hipoteca necesaria es la que debe otorgar el tutor, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 519 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los artículos que se refieren a esta especie de hipoteca son: 2919 y 2931 a 2939 del ordenamiento legal citado.

Hipoteca ordinaria

Llámase *hipoteca ordinaria* (*normal* o *de tráfico*) dice De Pina, "aquella en que la obligación que se asegura tiene desde el primer momento existencia cierta en cuanto se refiere al bien hipotecado y al monto del crédito".[11]

El *Diccionario de Derecho Privado* expresa: "Son hipotecas normales las que se adaptan a las condiciones típicas de la Ley Hipotecaria y del Código

[11] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 294.

Civil (o sea, las que se constituyen mediante escritura pública, en favor de la persona determinada, por cantidad precisa, transmisible también por instrumento, etc.)."[12]

Hipoteca excepcional

Rafael de Pina dice: "Hipoteca excepcional (anormal o de seguridad) es la destinada a garantizar una obligación de existencia dudosa o de cuantía no determinada."[13]

El autor aludido agrega: "La hipoteca ordinaria o normal se distingue de extraordinaria o de seguridad en que ésta se constituye como garantía de una obligación incierta (por lo que respecta a su extensión) o indeterminada (teniendo en cuenta el titular o la cuantía), y aquélla se constituye para garantizar una obligación cierta y determinada."[14]

Hipoteca inmobiliaria

Es aquella que se constituye sobre bienes inmuebles.

Hipoteca mobiliaria

Es la que recae sobre bienes muebles, es decir, que el objeto del contrato son precisamente bienes de naturaleza mueble. La principal diferencia con la prenda es que en la hipoteca mobiliaria no se entregan los bienes, no se desposee de los bienes al deudor (o tercero constituyente de la hipoteca).

EFECTOS DE LA HIPOTECA

Para su estudio, por razones sistemáticas, los vamos a dividir siguiendo a Ramón Meza Barrios,[15] en tres partes: efectos en relación con el bien hipotecado, efectos con respecto al constituyente y, por último, efectos con respecto al acreedor hipotecario.

[12] *Diccionario de Derecho Privado, op. cit.*, p. 2081.
[13] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 295.
[14] *Idem.*
[15] Ramón Meza Barros, *op. cit.*, p. 186.

Efectos en relación con el bien hipotecado

Cosas a las que se extiende la hipoteca

El artículo 2896 del Código Civil establece lo siguiente: "La hipoteca se extiende, aunque no se exprese:

I. A las accesiones naturales del bien hipotecado.

II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados.

III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de dichos objetos.

IV. A los nuevos edificios que el propietario construye sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que se levante sobre los edificios hipotecados.

La hipoteca se extiende a las accesiones, mejoras, inmuebles por destino, y a los nuevos edificios y pisos que el propietario construye.

La hipoteca no comprenderá, salvo pacto en contrario, dice el artículo 2897 del CCDF:

I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que estos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito.

II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

El concepto de frutos industriales lo fija el artículo 890 del Código Civil.

Indemnizaciones debidas por el asegurado, o por expropiación de la cosa, a causa de utilidad pública

Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o venta judicial (art. 2910, en relación con la frac. IV del art. 2941 del CCDF).

Efectos respecto al constituyente

Posesión

Como se dijo anteriormente, una de las diferencias que encontramos entre la prenda y la hipoteca es que en ésta al deudor (o tercero constituyente) no se le

desposee de la cosa objeto del contrato. La cosa queda en poder del constituyente; es decir, el acreedor no adquiere la posesión (art. 2893 del CCDF).

Actos de dominio

Podemos decir, en principio, que el deudor hipotecario (o tercero constituyente) conserva todos los derechos que se le confieren al propietario. Puede enajenar el bien hipotecario (art. 2894), puede volverlo a hipotecar, aun en el caso de que se hubiere establecido el pacto de no hipotecar (art. 2901). Si el deudor transmite el bien hipotecado, no afecta en nada el derecho del acreedor hipotecario; la hipoteca es un derecho real que, como tal, sigue a la cosa. El acreedor hipotecario podrá dirigirse contra el nuevo dueño o poseedor (art. 2894) (derecho de persecución).

Asimismo, el deudor (o tercero constituyente) puede establecer nuevos derechos reales sobre la cosa hipotecada, puede también usarla, pero, claro está, sin perjudicar los derechos del acreedor hipotecario. Los derechos reales que el deudor constituya con posterioridad a la hipoteca no serán oponibles al acreedor hipotecario que ha inscrito su derecho de hipoteca en el Registro Público.

El deudor no puede, sin el consentimiento del acreedor, dar el predio hipotecario en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por el término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica; ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana, según lo establecido en el artículo 2914 del ordenamiento legal multicitado.

Si el deudor puede enajenar la cosa hipotecada (que es un acto de dominio) con mayor razón puede darla en arrendamiento, esto es un acto de administración (claro está que con las limitaciones que establece el expresado artículo).

Dijimos también que, salvo pacto en contrario, pertenecen al deudor los frutos y rentas de la cosa hipotecada (art. 2897). Sobre esta cuestión hay que llamar la atención de que los frutos pendientes, desde que se constituye la hipoteca hasta la fijación de cédula, le pertenecen al deudor. El deudor (salvo pacto en contrario) puede también percibir las rentas pendientes al constituir la hipoteca, y todas las demás que se vayan venciendo hasta el tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

El licenciado Francisco Lozano Noriega dice: "Al momento de fijar la cédula hipotecaria, los frutos y rentas quedan inmovilizados, y ya no le corresponden al deudor, porque sirven también de garantía frente al acreedor."[16]

[16] Francisco Lozano, *Apuntes de contratos*, México, p. 682.

Efectos respecto al acreedor hipotecario

Derechos del acreedor hipotecario

Derechos del acreedor en casos de pérdida (mejora de hipoteca). Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que, a juicio de peritos, garantice debidamente la obligación principal (art. 2907).

En el caso del artículo anterior (2907) se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal (art. 2908 del CCDF).

Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907 dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales (art. 2909 del CCDF).

Esta última consecuencia del vencimiento anticipado de la obligación se establece también en la fracción III del artículo 1959 del Código Civil, que literalmente consigna: "Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo[...]

III) Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieren, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras igualmente seguras."

Derecho de persecución. El acreedor tiene, en virtud de la hipoteca, el derecho de perseguir la cosa en manos de quien la posea, por ser una consecuencia de los derechos reales de garantía, ya que es un derecho oponible a todos, es decir, vale *erga omnes.*

El artículo 2894 del ordenamiento legal que hemos venido comentando reconoce este derecho del acreedor hipotecario, al preceptuar: "Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero." Es importante aclarar que para que el acreedor pueda ejercitar su derecho de persecución, es necesario que se presenten los siguientes requisitos:

- Que la cosa hipotecada cambie de poseedor.
- Que el crédito sea de plazo cumplido.
- Que la hipoteca se encuentre inscrita en el Registro Público.

Derecho de venta. En el artículo que da la definición de hipoteca se indica que el acreedor tiene derecho, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley (art. 2893 del CCDF). De lo anterior se deduce que si el deudor no cumple con la obligación principal, el acreedor tiene derecho a vender el bien hipotecado para ser pagado con su valor en el grado de preferencia que señala el artículo 2981 del Código Civil. El último artículo expresa: "Los acreedores hipotecarios y los pignoraticios no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos."

Ahora bien, ¿qué sucede si el deudor no cumple con la obligación principal una vez que ésta se hace exigible? El acreedor tendrá que proceder a la venta del bien hipotecado; dicha venta se puede efectuar de una manera judicial o extrajudicial.

Venta judicial. La manera de llevar a cabo la venta judicial es a través del juicio hipotecario o ejecutivo correspondiente.

El juicio hipotecario se sigue conforme a lo establecido en el artículo 468 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CPCDF).

El artículo 468 del mencionado código dispone que se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo (III), es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.

Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando:

I. El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo:

II. El bien se encuentra escrito a favor del demandado, y

III. No exista embargo o gravamen a favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.

El juicio hipotecario comienza con la presentación del escrito de demanda acompañado del instructivo respectivo, el juez si encuentra que se reúnen los requisitos fijados en los artículos anteriores (468 y 469 del CPCDF) admitirá la misma y mandará anotar la demanda en el Registro Público de la Propiedad y que se corra traslado de ésta al deudor y, en su caso, el titular registral del embargo o gravamen por plazo inferior a que se refiere la fracción III, del artículo 469 del CPCDF, para que dentro del término de nueve días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que no podrán ser otras que:

I. Las procesales previstas en el mencionado código.

II. Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo.

III. Falta de representación, de poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento base de la acción.

IV. Nulidad del contrato.

V. Pago o compensación.

VI. Remisión o quita.

VII. Oferta de no cobrar o espera.

VIII. Novación de contrato.

IX. Las demás que autoricen las leyes.

Las excepciones comprendidas en las fracciones de la V a la VIII sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental. Respecto de las excepciones

de litispendencia y conexidad sólo se admitirán si se exhiben con la contestación, las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas de emplazamiento del juicio pendiente o conexo, o bien, la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral.

El juez, bajo su más estricta responsabilidad, revisará escrupulosamente la contestación de la demanda y desechará de plano las excepciones diferentes a las que se autorizan, o aquellas en que sea necesario exhibir documento y el mismo no se acompañe, salvo los casos a que se refieren los artículos 95 y 96 del mencionado código.

La reconvención sólo será procedente cuando se funde en el mismo documento base de la acción o se refiere a su nulidad. En cualquier otro caso se desechará de plano.

Las cuestiones relativas a la personalidad de las partes no suspenderán el procedimiento y se resolverán de plano en la audiencia. Si el demandado se allanare a la demanda y solicitare término de gracia para el pago o cumplimiento de lo reclamado, el juez dará vista al actor para que, dentro de tres días, manifieste lo que a su derecho convenga, debiendo el juez resolver de acuerdo con tales proposiciones de las partes.

Desde el día del emplazamiento, contrae el deudor la obligación de depositario judicial respecto de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo al contrato y conforme al Código Civil, deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor.

Para efecto del inventario, el deudor queda obligado a dar todas las facilidades para su formación y en caso de desobediencia, el juez lo compelerá por los medios de apremio que le autoriza la ley.

El deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, entregará desde luego la tenencia material de la finca al actor o al depositario que éste nombre.

Las partes deberán ofrecer sus pruebas para acreditar los hechos de su acción o de sus excepciones en los escritos que fijan la controversia, exhibiendo los documentos que tenga en su poder o la copia sellada en que se solicite la expedición de tales documentos que no tuvieran, según ordenan los artículos 96 y 97 del CPCDF.

Las pruebas admitidas deberán ser preparadas por las partes y, en consecuencia, en la audiencia deberán presentar a sus testigos. En cuanto a la pericial, deberá estarse a lo ordenado en el juicio ordinario en cuanto a dicha prueba.

No obstante lo anterior, si las partes al ofrecer sus pruebas, bajo protesta de decir verdad, manifiestan no poder presentar a los testigos, ni obtener los documentos que no tengan a su disposición, el juez mandará citar a dichos testigos, con el apercibimiento que de no comparecer a declarar, sin justa causa que se los impida, le impondrá una multa hasta de cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal o arresto de hasta treinta y seis horas, y dejará de recibir tales testimoniales.

De igual manera auxiliará al oferente, expidiendo los oficios a las autoridades y terceros que tengan en su poder los documentos apercibiendo a las

primeras con la imposición de una sanción pecuniaria, a favor de la parte perjudicada, por el equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente, que se hará efectiva por orden del mismo juez; y a los segundos con la imposición de un arresto hasta de treinta y seis horas, en la inteligencia de que estos terceros podrán manifestarle al juez, bajo protesta de decir verdad, que no tienen en su poder los documentos que se les requiere.

El juez deberá presidir la audiencia, que iniciará resolviendo todas las excepciones procesales que existan, los incidentes que hubieren y desahogará las pruebas admitidas y preparadas. Si no se llegaren a desahogar por falta de preparación, se diferirá la audiencia y bajo su más estricta responsabilidad, atenderá que se preparen las pruebas para desahogarse en la fecha que se señale que no excederá en su fijación de los diez días posteriores.

En todo lo no previsto en lo relativo al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas, así como al desarrollo de la audiencia y diferimiento de la misma, se observarán las reglas del capítulo II, referente al juicio ejecutivo y en especial las contenidas en los artículos 432 a 436 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, actualmente derogados (*DOF* de 14 de marzo de 1973).

Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia la sentencia que corresponda, a menos que se trate de pruebas documentales voluminosas, porque entonces contará el juez con un plazo de ocho días para dictarla y mandarla notificar por Boletín Judicial dentro de dicho término.

Para el avalúo de la finca se observará lo prevenido en el capítulo IV, sección IV del título sexto correspondiente a la prueba pericial.

En cuanto al remate, se procederá en la siguiente forma:

I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el consejo de la judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio.

II. En caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria.

III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I antes transcrito, cualquiera de ellos lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo.

IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I antes transcrita, y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale.

V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las

subsecuentes mediara en término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores.

VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo con las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la sección tercera del capítulo V del título séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Todo lo anterior es con la finalidad de fijar el precio para citar a postores y llevar a cabo la venta judicial, de acuerdo con las reglas establecidas en el ordenamiento legal antes citado.

Se trata sobre el derecho de preferencia que tiene acreedor hipotecario, explicaremos cómo se aplica el precio que se obtenga por la venta del bien hipotecado.

Venta extrajudicial. Si al momento de la celebración del contrato de hipoteca el deudor ha convenido, expresamente, con el acreedor, en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca; en este caso, establece el CPCDF, se deberá solicitar avalúo del bien hipotecado para fijar el precio que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago, debiéndose aplicar en lo conducente lo señalado en el artículo 486 del ordenamiento legal citado. La venta se hará de la manera que se hubiere convenido, y a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la adjudicación alegando las excepciones que tuviere, y esta oposición se sustanciará incidentalmente.

También pueden oponerse a la venta acreedores hipotecarios posteriores, alegando prescripción de la acción hipotecaria (art. 488 del CPCDF).

Nuestra legislación prohíbe el *pacto comisorio*, es decir, que el acreedor se quede con la cosa hipotecada en el precio que se fijó en el contrato al constituirse la hipoteca, porque el acreedor podría abusar de la necesidad que tiene el deudor en ese momento y fijar un valor bajo al bien hipotecado; por eso, en el artículo 2916 segundo párrafo del Código Civil, se establece que, en caso de que se convenga que se adjudique la cosa hipotecada al acreedor, el precio será el que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca, regulando dicha situación el artículo 488 del CPCDF. También está prohibido el pacto comisorio en el contrato de prenda (art. 2883 del Código Civil).

Adquisición por el acreedor de la cosa hipotecada. El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en el remate judicial o por adjudicación, en los casos que no se presente otro postor, de acuerdo con lo preceptuado en el Código de Procedimientos Civiles (primera parte del artículo 2916 del Código Civil). En este caso, el acreedor que se adjudique la cosa reconocerá a los demás hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y entregará al deudor al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago (art. 593 del CPCDF).

En ejecución a instancias de un segundo acreedor hipotecario o de otro de ulterior grado. Cuando la ejecución se hubiere despachado a instancias de un segundo acreedor hipotecario de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca rematada, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto se entregará sin dilación, al ejecutante, si notoriamente fuere inferior a su crédito o lo cubriere.

Si excediere, se le entregarán capital e intereses y las costas liquidadas. El remanente quedará a disposición del deudor, a no ser que se hubiere retenido judicialmente para el pago de otras deudas.

Adjudicación al acreedor hipotecario, mediante juicio. No habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación.

Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.

Si en ella tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos el pago de los intereses y extinción del capital y de las costas (arts. 582 y 583 del CPCDF).

Derecho de preferencia. Una vez que la cosa se ha vendido, es decir, que se ha convertido en dinero, ¿cómo se aplica dicho precio? Ya hemos dicho que el acreedor hipotecario deberá ser pagado con el valor de los bienes "en el grado de preferencia establecido por la ley" (art. 2893 del CCDF). El artículo 2981 del mismo ordenamiento legal preceptúa: "Los acreedores hipotecarios y pignoraticios no necesitan entrar en concurso para hacer cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos."

Por último, el numeral 2985 establece:

> Del precio de los bienes hipotecados o dados en prenda, se pagará en el orden siguiente:
>
> I. Los gastos del juicio respectivo y los que causen las ventas de esos bienes;
>
> II. Los gastos de conservación y administración de los mencionados bienes;
>
> III. La deuda de seguros de los propios bienes;
>
> IV. Los créditos hipotecarios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2982, comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos 3 años, o los créditos pignoraticios, según su fecha, así como sus réditos durante los últimos seis meses.

Para que se paguen con la preferencia señalada los créditos comprendidos en las fracciones II y III del artículo 2985, es requisito indispensable que los primeros (gastos de conservación y administración) hayan sido necesarios, y que los segundos (deuda de seguro) consten auténticamente (art. 2986).

Por su parte, el artículo 2915 preceptúa: "La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que los garantizará por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público."

El artículo 2982 a que hace mención el artículo 2985 se refiere al caso de varios acreedores hipotecarios, es decir, cuando un bien se ha hipotecado varias veces, determina cómo deben ser pagados tales acreedores. Este artículo dice: "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes,

se puede formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley."

Respecto a esta cuestión, se reconoce el principio de que, "el que es primero en tiempo es primero en derecho" (*Prior tempore, potior jure*).

El término legal a que se refiere el artículo antes transcrito se encuentra establecido en el artículo 3016 del Código Civil, que literalmente estatuye:

> Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, en esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días hábiles naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.
>
> Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.
>
> Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.
>
> Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia de noventa días, el notario, el registrador o el Juez de Paz que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos.

Por su parte, el *artículo 3063* señala: los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

> I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;
>
> II. La causa por la que se hace la cancelación;

III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate, y

V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

Cuando el valor de los bienes hipotecados o dados en prenda no alcanzare a cubrir los créditos que garantizan, entrarán al concurso, por el saldo deudor, los acreedores de que se trata, y serán pagados como acreedores de tercera clase (art. 2983 del CCDF).

Comentando dicho artículo, José Gomís y Luis Muñoz dicen:

> Esta postergación se basa en que la garantía pesa únicamente sobre la cosa garante —prenda o hipoteca—; por lo que, satisfecho en parte el crédito, el acreedor pignoraticio o hipotecario, ocurre en la masa patrimonial del concurso y debe lógicamente entrar en éste después de quienes no tuvieron garantizado su crédito, sobre un bien determinado, ya que de lo contrario se alteraría el principio de especialidad que rige a la hipoteca y también a la prenda y se infringiría la prohibición de la hipoteca general contenida en el artículo 2919 del Código Civil.[17]

Derecho a intervenir en la división de la cosa hipotecada. El acreedor hipotecario tiene el derecho de intervenir en la división de la cosa indivisa hipotecada para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda (art. 2902 *in fine* del CCDF).

Transmisión de la hipoteca

Cesión de derechos

La cesión de derechos se presenta cuando el acreedor transmite los que tiene contra su deudor (art. 2029).

La cesión de derechos es una forma de transmisión de obligaciones, en la que opera un cambio en el sujeto activo, manteniéndose la misma relación jurídica y sin necesidad del consentimiento del deudor.

En toda cesión de derechos intervienen dos partes: cedente y cesionario; el cedente, que es la persona que transmite el derecho (acreedor originario), y el cesionario, que es la persona a quien se transmite el derecho (acreedor sustituto). En la cesión de derechos no es necesario que intervenga el deudor, basta que el cesionario le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos, para que éste (cesionario) pueda exigir sus derechos contra aquél (deudor).

La cesión de un crédito comprende la de todos sus derechos accesorios (fianza, prenda e hipoteca) salvo aquellos que son inseparables del cedente.

---

[17] José Gomís y Luis Muñoz, *Elementos de derecho civil mexicano*, Talleres Tipográficos *Excélsior*, México, 1943, p. 502.

La cesión de un crédito que esté garantizado con hipoteca que conste en escritura pública deberá, para su validez, hacerse en esta clase de documentos e inscribirse para que surta efectos en relación con terceros (arts. 2926 y segunda parte del 2033 del CCDF). Son de aplicación los artículos 2029 a 2050 del Código Civil, relativos a la cesión de derechos.

Subrogación

Se puede decir que la *subrogación* es también una forma de transmisión de obligaciones en la que opera un cambio en el sujeto activo, por ministerio de ley, a través de un pago, en los casos en que la misma ley lo indique, y sin necesidad de declaración alguna de los interesados.

Subrogación en los casos de legado

El artículo 1443 preceptúa:

> Si la cosa legada está dada en prenda o hipotecada o lo estuviere después de otorgado el testamento, el desempeño o la redención serán a cargo de la herencia, a no ser que el testador haya dispuesto expresamente otra cosa.
>
> Si por no pagar el obligado, conforme al párrafo anterior, lo hiciere el legatario, quedará éste subrogado en el lugar y derechos del acreedor para reclamar contra aquél.
>
> Cualquier otra carga, perpetua o temporal, a que se halle afecta la cosa legada, pasa en ésta al legatario; pero en ambos casos las rentas y los réditos devengados hasta la muerte del testador son carga de la herencia.

En el presente caso, si el legatario paga un crédito garantizado con hipoteca a cargo de un bien de la herencia, se subroga en el derecho principal y en el derecho de hipoteca, para discutir su preferencia contra otros acreedores.

Pago de un acreedor a otro preferente

Si un acreedor paga a un acreedor preferente (si un acreedor hipotecario en segundo término paga a un acreedor hipotecario que registró su derecho en primer lugar o un acreedor quirografario paga a un acreedor hipotecario) se subroga por ministerio de ley en los derechos de ese acreedor preferente, según lo dispone la fracción I del artículo 2058 del CCDF.

Cuando un heredero paga con sus bienes propios una deuda de la herencia

Si el heredero paga una deuda de la herencia, que tiene como garantía una hipoteca sobre un bien de la misma herencia, se subroga por ministerio de ley en los

derechos del acreedor hipotecario, y si llegado el momento de la división se le adjudica el expresado bien, nos encontramos con el caso de hipoteca de propietario; pero si la cosa reporta otros gravámenes, el heredero, como propietario, y además como acreedor hipotecario, puede discutir y oponer su preferencia a los titulares de esos otros gravámenes.

Si no hay otros acreedores hipotecarios en segundo o último lugar, se extingue la hipoteca por no haber el interés de parte del heredero de tener un gravamen sobre una cosa que le pertenece (art. 2058, frac. III del CCDF).

Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecado anterior a la adquisición

Rojina Villegas dice:

> La hipótesis es rara, porque admite que el adquirente de un inmueble se subrogue en una hipoteca establecida sobre un bien que pasa a ser de su propiedad. Es decir, admite el caso de que en la persona del propietario se reúna también la calidad de acreedor hipotecario sobre su propio bien, en contra del principio general de derecho, que asienta: nadie puede tener servidumbre o gravámenes sobre sus propios bienes.
>
> Sin embargo, esta hipótesis rara se presenta cuando el adquirente del inmueble paga al acreedor en primer término; para defenderse de otros acreedores hipotecarios, el adquirente tiene interés jurídico en subrogarse en los derechos del acreedor en primer lugar, a quien paga, en virtud de que, cuando posteriormente el acreedor en segundo o ulterior término pretenda el remate del bien, el citado adquirente hará valer su carácter de acreedor subrogado por la primera hipoteca, y en esa calidad recibirá preferentemente el pago de la misma con el producto que se obtenga en el remate.
>
> Cuando el que adquiere un inmueble paga una hipoteca única, ésta se extingue, pues no existe para el adquirente ningún interés jurídico en ser acreedor hipotecario sobre la cosa propia, ya que no hay acreedores hipotecarios ulteriores contra quiénes discutir la preferencia.

Cuando la deuda fuese pagada por el deudor con dinero que un tercero le prestare con ese objeto

Otro de los casos en que opera la subrogación legal es cuando la deuda fuere pagada por el deudor, pero con dinero que un tercero le prestare con ese objeto; el prestamista quedará subrogado por ministerio de ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare en título auténtico en el que se declare que el dinero fue prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia, el que prestó sólo tendrá los derechos que expresa su respectivo contrato (art. 2059 del CCDF).

Las ventajas que se obtienen en este caso de subrogación son: el deudor tiene más posibilidades de conseguir un préstamo, debido a que no es lo mismo que se le ofrezcan a un prestamista garantías que se van a redimir al pagar la deuda, a que éste (prestamista) cuente inmediatamente con las mismas garantías que se le habían otorgado al acreedor a quien se le va a pagar.

Asimismo, el deudor no tendrá que hacer nueva constitución de garantías en favor del prestamista, que le acarrearían más gastos; porque si no operara la subrogación al pagarle a su acreedor, tendría que cancelar las garantías que le había otorgado y constituir otras en favor del prestamista, lo que significaría, como es natural, a más de la doble constitución, otros gastos.

La ventaja que tiene el que presta dinero es que, desde un principio, obtiene las garantías que se habían otorgado al acreedor a quien se hace el pago, sin tener que estar esperanzado a la buena fe del deudor. Consideramos que todas estas razones que hemos dado son suficientes para que se justifique de sobra este caso de subrogación reconocido en el artículo antes mencionado.

Cesión de deudas

La cesión de deudas es una forma de transmisión de obligaciones en que opera un cambio en el sujeto pasivo (deudor) manteniéndose la misma relación, pero siendo necesario el consentimiento del acreedor, manifestado en forma expresa o tácita.

Cuando opera una cesión de deudas, la hipoteca que un tercero ha constituido para garantizar la deuda cesa con la sustitución del deudor, a menos que el tercero constituyente consienta en que continúe dicha hipoteca con el deudor sustituto (art. 2055 del CCDF).

La razón de que en una cesión de deudas las garantías constituidas por un tercero no se transmitan, es que cuando un tercero garantiza una deuda constituyendo una prenda o hipoteca, lo hace en atención a ciertas circunstancias del deudor (solvencia, honorabilidad, parentesco, favores recibidos, etc.), lo cual es lógico, y cuando cambia el deudor, al operar la cesión, pueden cambiar también estas circunstancias; de ahí la razón de que el artículo 2055 establezca que cuando un tercero ha constituido fianza, prenda o hipoteca para garantizar la deuda, esas garantías cesan con la sustitución del deudor, a menos que el tercero consienta en que continúen.

Cuando se declara nula la cesión de deudas, la antigua deuda renace (lo correcto es "subsiste") con todos sus accesorios, pero con la reserva de derechos que pertenecen a tercero de buena fe. La cesión de deudas se encuentra regulada en los artículos 2051 a 2057 del CCDF.

DURACIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y, si no tuviere término para su vencimiento, no durará más de diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal (art. 2927 del CCDF).

PRÓRROGA DE LA HIPOTECA Y SUS EFECTOS

Prórroga

La hipoteca se puede prorrogar, ésta puede ser expresa o tácita. La primera se da cuando los contratantes, en forma clara y terminante, manifiestan, antes de que expire el plazo de la hipoteca, que es su voluntad prorrogar dicho plazo, que puede ser igual o menor que el de la obligación principal (art. 2928 *in fine* del CCDF).

La segunda (prórroga tácita) es cuando se prorroga, por primera vez, el plazo de la obligación principal, ya que se entenderá que también se ha prorrogado la hipoteca por el mismo plazo en que se prorrogue la obligación garantizada con la misma.

Para que la prórroga tácita opere, es necesario que la escritura de prórroga de la obligación principal cumpla con las mismas formalidades que la constitución de la hipoteca, además del registro, pues sin él no surte efecto contra terceros.

El artículo antes mencionado se refiere, en su primera parte, a la prórroga tácita que siempre es igual al plazo por el que se prorroga la obligación principal; el mismo artículo, al final, se refiere a la prórroga expresa, que puede ser por un tiempo menor, si así se convino; en caso contrario se entenderá prorrogada por un plazo igual al que se prorrogó la obligación principal.

Efectos de la prórroga

Primera prórroga

Durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen, siempre y cuando, antes de que expire el plazo se prorrogue por primera vez (art. 2929).

Prórroga por segunda o más veces

La hipoteca prorrogada dos o más veces sólo conservará la preferencia derivada del registro de su constitución por el tiempo a que se refiere el artículo anterior (2929); por el tiempo restante, es decir, por el de la segunda o ulterior prórroga, sólo tendrá la prelación que le corresponda por la fecha del último registro.

Lo mismo se observará en el caso de que el acreedor conceda un nuevo plazo para que se le pague el crédito (art. 2930, en relación con el 2929 del CCDF).

EXTINCIÓN

Extinción por vía de consecuencia

Dijimos que la hipoteca es un contrato accesorio y que el principio que rige es que lo accesorio sigue la misma suerte de lo principal; de ahí que la hipoteca se extinga cuando se extingue la obligación principal (frac. II del art. 2941 del CCDF).

Extinción por causas indirectas

El acreedor puede remitir su derecho a la hipoteca, sin remitir el derecho principal. El artículo 2910 del Código Civil, expresa: "La condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias, pero la de éstas deja subsistente la primera."

También tiene aplicación lo dispuesto en la fracción VI del artículo 2941 del CCDF.

Remisión de la hipoteca

El acreedor puede remitir su derecho a la hipoteca sin remitir el derecho principal. El numeral 2210 del Código Civil expresa: "La condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias, pero la de éstas deja subsistente la primera."

También tiene aplicación lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2941 del Código Civil.

Destrucción del bien hipotecado

La hipoteca es un derecho real que sólo tiene su razón de ser en función de la cosa; si ésta pereciera, es obvio que la hipoteca se extinga por falta de objeto. El artículo 2021 del Código Civil indica en qué casos la cosa se pierde; dichos casos son los siguientes:

I. Por destrucción material del bien.

II. Por quedar fuera del comercio.

III. Porque desaparezca sin tener noticias de ella.

IV. Cuando, aunque se sabe dónde se encuentra, la cosa no se puede recobrar.

También hay que hacer la distinción entre el perecimiento total o parcial de la cosa hipotecada. Cuando el bien hipotecado se destruyere por incendio o caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago (art. 2910 del CCDF).

En los casos de demolición, si se construyen nuevos edificios sobre el terreno, la hipoteca se extenderá a la nueva edificación (frac. IV, art. 2896).

Prescripción[18]

La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. Dicho plazo de prescripción se encuentra establecido en el artículo 2918 del ordenamiento legal citado.

El artículo 2941 preceptúa: "Podrá pedirse, y deberá ordenarse en su caso, la extinción de la hipoteca:[...] VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria."

Extinción del derecho real, objeto del gravamen

Los derechos reales pueden ser hipotecados, con excepción de las servidumbres (a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante), el uso y la habitación; si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiere concluido, al no haber mediado el hecho que le puso fin. En cuanto a los derechos reales, la hipoteca durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca, a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagar todos los daños y perjuicios (art. 2903 del CCDF).

En el caso de que el derecho real sobre el que se constituyó la hipoteca se extinga, la hipoteca se extinguirá también; por eso consideramos que la fracción III del artículo 2941 dice acertadamente: "Podrá pedirse, y deberá ordenarse en su caso, la extinción de hipoteca:[...] III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado."

Consolidación o confusión

Otra de las causas de extinción de la hipoteca se da cuando el bien hipotecado pasa a propiedad —por cualquier medio— del acreedor hipotecario. En el presente caso, al ser el acreedor hipotecario propietario del bien, necesariamente se tendrá que extinguir la hipoteca, en virtud del principio de que nadie puede tener gravámenes sobre sus propias cosas. Sin embargo, encontramos dos excepciones: en caso de herencia y en caso del pago con subrogación, que se regula en

[18] El concepto de prescripción lo da el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal.

la fracción III del artículo 2058 del Código Civil, que ya fueron estudiados con anterioridad.[19]

Expropiación por causa de utilidad pública

La hipoteca se extingue en caso de que se verifique la expropiación de la cosa por causa de utilidad pública, ya que el precio que se obtenga sustituye a la cosa, y el acreedor hipotecario tiene derecho a ser pagado con el precio de la indemnización. Lo anterior con el fin de que el bien expropiado no siga gravado. La fracción IV del artículo 2941 del Código Civil establece: "Podrá pedirse, y deberá ordenarse en su caso, la extinción de la hipoteca:[...] IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910."

Venta judicial

Cuando estudiamos los efectos de la hipoteca dijimos que si el deudor no cumple con la obligación principal, el acreedor hipotecario podrá pedir que se venda la cosa hipotecada para pagarse con la prelación que establece la ley.

De ahí que en los casos de venta judicial ocurre lo mismo que en los casos de seguro y expropiación de la cosa hipotecada por causa de utilidad pública, según lo indica el numeral 2910 del Código Civil. En la fracción V del artículo 2941 se establece, como una de las causas de extinción de la hipoteca, el remate judicial de la finca hipotecada (véanse arts. 2325, 2982 y 2985 del CCDF y art. 595 del CPCDF).

CASOS EN QUE SOBREVIVE LA HIPOTECA A PESAR DE QUE SE EXTINGA LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL

Compensación[20]

La *compensación* se presenta cuando dos personas reúnen la calidad de deudor y acreedor recíprocamente y por su propio derecho.

Desde el momento en que es legal, la compensación produce sus efectos de pleno derecho y extingue todas las obligaciones correlativas.

Puede suceder que una parte, en lugar de oponer la compensación, pague su deuda; en este caso, el que hizo el pago no puede aprovecharse, en perjuicio de

[19] Véase el apartado "Subrogación" de este capítulo ya analizado.

[20] El concepto de compensación se encuentra en el artículo 2185 del Código Civil para el Distrito Federal.

terceros, de los privilegios e hipotecas que haya en su favor al tiempo de hacer el pago, a no ser que pruebe que ignoraba la existencia del crédito que extinguía la deuda (art. 2195 del CCDF).

La razón de esta disposición es que la compensación produce sus efectos de pleno derecho, es decir, al reunir la calidad de deudores y acreedores recíprocamente, se extinguen por ministerio de ley, la obligación y el derecho accesorio, como sería la hipoteca. De esa forma se libra el deudor hipotecario: si una de las partes paga, hace que la obligación no se extinga y eso perjudicaría a la persona que constituyó la hipoteca.

Por esta razón el artículo que comentamos establece que el que hace el pago no puede aprovecharse, en perjuicio de terceros, de la hipoteca que tenga a su favor al tiempo de hacer el pago. Si el que hace el pago ignoraba la existencia del crédito y lo prueba, la ley le toma en cuenta esa ignorancia y establece que en tal caso sí puede aprovecharse de la hipoteca.

Novación[21]

La *novación* se presenta cuando se extingue una obligación y da nacimiento a otra.

La novación nunca se presume, debe constar de modo expreso. Opera una novación, cuando al extinguirse la deuda antigua se extinguen también los derechos accesorios, como son: fianza, prenda e hipoteca.

El acreedor puede, por una reserva expresa, impedir la extinción de las obligaciones accesorias, que entonces pasan a la nueva (art. 2220 del CCDF).

El acreedor no puede reservarse el derecho de prenda o hipoteca de la obligación extinguida, si los bienes hipotecados o empeñados pertenecieren a terceros que no hubieren tenido parte en la novación (art. 2221 del CCDF).

Asimismo, cuando la novación se efectúe entre el acreedor y algún deudor solidario, los privilegios e hipotecas del antiguo crédito sólo pueden quedar reservados en relación con los bienes del deudor que contrae la nueva obligación (art. 2222 del CCDF).

REVIVIFICACIÓN DE LA HIPOTECA

Dación en pago[22]

En su artículo 2942, el Código Civil se refiere a un caso de extinción por vía de consecuencia, cuando la hipoteca se extingue por una dación en pago. La dación

[21] El concepto de novación se encuentra en el artículo 2213 del Código Civil para el Distrito Federal.

[22] El concepto de dación en pago se encuentra en el artículo 2095 del Código Civil para el Distrito Federal.

en pago es una forma especial de pago (que consiste en que el acreedor recibe en pago una cosa distinta a la debida) que constituye una excepción al principio de exactitud en cuanto a la sustancia, reconocido en el artículo 2012 del Código Civil. Dicho principio expresa que el acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir cosa distinta a la debida, aunque sea de mayor valor; o en otra forma: para que el deudor se libre de su obligación debe cumplir con la prestación a que se hubiere obligado. En el caso de la dación en pago se justifica de sobra dicha excepción, porque para que el deudor se libere entregando una cosa distinta a la debida es necesario el consentimiento del acreedor.

En el artículo al que nos referimos al principio (2942) se establece que, para el caso de que la cosa, objeto de la dación en pago, se pierda ya sea por culpa del deudor cuando está todavía en su poder; ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de sufrir la evicción, la hipoteca, extinguida por la dación en pago, revivirá. Por su parte, el artículo 2943 establece: "En el caso a que se refiere el artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción, quedándole siempre a salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido" (véanse también los arts. 2095 y 2096 del CCDF).

Cesión de deudas

Otro tanto sucede cuando se declara nula la cesión de deudas; en ese caso, las garantías que se habían extinguido renacen con la reserva de los derechos que pertenecieren a terceros de buena fe. Lo anterior, de conformidad con el artículo 2057 del ordenamiento legal multicitado.

CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca, establece el artículo 2940 del Código Civil, produce todos sus efectos jurídicos mientras no sea cancelada su inscripción.

La cancelación, según Gomís y Muñoz, es: "La extinción de la inscripción en el registro" y agregan:

> Cancelar significa anular, hacer ineficaz un instrumento público, una inscripción en el registro, una nota o una obligación que tenía autoridad y fuerza. Vulgarmente quiere decir tanto como borrar de la memoria de alguien un hecho determinado. En Derecho registral, cancelación es una inscripción principal o accesoria que tiene por finalidad extinguir los efectos de otra inscripción. Téngase muy en cuenta que la extinción de una inscripción no significa en modo alguno la extinción del derecho inscrito, ni tampoco la invalidez o nulidad del mismo o la declaración de falsedad del documento transcrito. Tal extinción es de orden puramente registral y afecta solamente a la efectividad que con relación a publicidad, a prioridad, a tercería y al tracto sucesivo, ofrece el Registro de la Propiedad.[23]

[23] Gomís y Muñoz, *op. cit.*, p. 520.

Clases

Voluntaria

Es aquella que el acreedor consiente. El artículo 3030 del CCDF dice: "Las inscripciones o anotaciones pueden cancelarse por el consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas[...]"

Forma. El artículo 3031 establece: "Para que el registro pueda ser cancelado, por el consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública."

Representación. Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos; los tutores de menores e incapacitados, y cualquier otro administrador, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en caso de pago o por sentencia judicial (art. 3037 del CCDF).

Judicial

El maestro Agustín García López, dice al referirse a ella: "Es la que se efectúa por el registrador en cumplimiento de resolución judicial."[24]

A esta clase de cancelación se hace alusión en el artículo 3030 del CCDF.

Total o parcial

A ella se refiere el artículo 3032 del Código Civil, al estatuir: "La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial."

Gomís y Muñoz, dicen: "La cancelación puede ser total o parcial, según afecte el conjunto de una inscripción o a una parte de ella solamente" (art. 3032).

Casos en que podrá pedirse y ordenarse la cancelación total. El Código Civil, en su artículo 3033, indica en qué casos procede dicha cancelación:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de inscripción.

II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado.

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación.

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento.

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325, y

VI. Cuando tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido el juicio correspondiente.

[24] Agustín García López, *Apuntes de contratos en particular*, México, p. 392.

Casos en que puede hacerse la cancelación de inscripción de hipotecas, constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso

La cancelación de inscripción de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso puede hacerse:

I. Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar el haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento, y

II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas (art. 3038 del CCDF).

Casos en que puede hacerse la cancelación de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador

Las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente si se hiciere constar, por acta notarial, que *toda* la emisión de títulos está recogida y en poder del deudor, para su posterior y debida inutilización.

Procederá la cancelación total, si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos, y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan.

La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CPCDF).

Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos a la décima parte del total de la emisión. Podrá también cancelarse, total o parcialmente, la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por el consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela (arts. 3039, 3040 y 3041 del CCDF).

Forma de efectuar la cancelación y contenido

Las anotaciones preventivas se cancelarán no sólo cuando se extinga el derecho inscrito, sino también por caducidad, cuando esa inscripción se convierta en definitiva (art. 3029 del CCDF).

Las cancelaciones por consentimiento de las partes deberán constar en escritura pública (art. 3031 del CCDF). Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán los siguientes elementos:

I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice.

II. La causa por la que se hace la cancelación.

III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate.

V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista (art. 3063 del CCDF). Véanse, además, los artículos 84 a 89 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE HIPOTECA

Tomo VII. Volumen XXX. Hoja 28. Número 8297 (ocho mil doscientos noventa y siete). En la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, a los 20 (veinte) días del mes de agosto de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), ante mí, licenciado R, Notario Público en ejercicio, titular de la Notaría Pública Número 22 (veintidós) en este municipio, comparecieron: De una parte, la sociedad denominada "Fincas y Terrenos de Monterrey, S.A.", representada por el señor A, cuya personalidad acreditará más adelante, y a quien en lo sucesivo se le llamará la acreedora; de la otra, el señor B, a quien en adelante se le denominará el deudor, y dijeron: Que tienen concertado un Contrato de hipoteca en primer lugar, el cual formalizan, de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

1. Expresa el deudor que es dueño en legítima propiedad, posesión y pleno dominio de:

La Finca marcada con el número 1023 (mil veintitrés) de la calle Primera, al oriente de esta ciudad, con sus instalaciones y servicios, terreno en que está construida, en la manzana que forman las calles de: Primera al norte, Segunda al oriente; Tercera al sur, y Cuarta al poniente; teniendo las siguientes medidas y colindancias: 7.35 (siete metros y treinta y cinco centímetros) al norte y colinda con la Sucesión de X; 22.70 (veintidós metros setenta centímetros) al oriente y colinda con propiedad de Z y 22.70 (veintidós metros setenta centímetros) al poniente y colinda con propiedad de Y, siendo sus paredes y tapias medianeras por los dos lados.

II. Que el inmueble de referencia lo adquirió el señor B, por compra que hizo al señor C y a su esposa, señora D, según consta en la Escritura Privada de fecha 22 (veintidós) de junio de 1950 (mil novecientos cincuenta), ratificada ante la fe del Notario Público Licenciado E y registrada bajo el número 0287 (doscientos ochenta y siete), folio 52 (cincuenta y dos), Volumen 95 (noventa y cinco), Sección de Escrituras Privadas, con fecha 20 (veinte) de julio de 1950 (mil novecientos cincuenta) en el Registro Público de la Propiedad de este Municipio.

III. Manifiesta el deudor, que tiene concertado un contrato de mutuo con la acreedora, por la cantidad de $25 000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) y para garantizar su pago se constituye, por medio de este contrato, *hipoteca en primer lugar*, sobre la finca descrita en el párrafo anterior.

IV. Que el inmueble de referencia se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago del Impuesto Predial que le corresponde, lo que justifica con el Certificado expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad de esta primera Cabecera Distrital, documento que tengo a la vista y agrego al Apéndice bajo la letra "A", y con el recibo relativo al bimestre en curso, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado. Fundados en lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes

CLÁUSULAS

Primera: Con base en los artículos 2384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro), 2386 (dos mil trescientos ochenta y seis) y 2393 (dos mil trescientos noventa y tres), del Código Civil para el estado de Nuevo León, la acreedora se obliga a entregar al deudor, en calidad de *mutuo* y a la firma de este contrato, la cantidad de: $25 000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional).

Segunda: El deudor se obliga a pagar a la acreedora la cantidad de $25 000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.) en 35 (treinta y cinco) mensualidades de $907.76 (Novecientos siete pesos 76/100 M.N.) cada una, y la cantidad de $710.35 (Setecientos diez pesos 35/100 M.N.) a la firma de este contrato. Las cantidades mencionadas comprenden el capital y los intereses pactados.

Tercera: Convienen las partes en que la falta de pago de 3 (tres) mensualidades consecutivas, de las que se mencionan en la cláusula anterior, da derecho a la acreedora para dar por vencido anticipadamente el plazo convenido para el pago de la suerte principal y en consecuencia, podrá elegir el pago inmediato al momento del incumplimiento, así como el pago de daños y perjuicios, gastos y costas judiciales y demás erogaciones que la acreedora tuviere que efectuar con motivo de tal incumplimiento, pactándose en este acto un interés moratorio del 24% (veinticuatro por ciento) anual sobre saldos insolutos, ejecutándose para este efecto la hipoteca constituida en la presente Escritura.

Cuarta: Para garantizar el fiel y legal cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este contrato, especialmente el pago puntual de la cantidad de $25 000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.), que el deudor adeuda a la acreedora, así como a sus intereses y demás accesorios legales, el deudor, independientemente de la garantía tácita general de todos sus bienes, en este acto constituye *hipoteca en primer lugar*, a favor de "Fincas y Terrenos de Monterrey, S.A.", sobre el inmueble descrito en el párrafo primero de antecedentes de este contrato, con todos sus usos, costumbres, mejoras a la ubicación, superficies, medidas y colindancias que se detallan. La hipoteca estará vigente por todo el tiempo que permanezca, total o parcialmente insoluto, el adeudo, garantizando tanto el pago de éste como de sus intereses ordinarios o moratorios, por más de 3 (tres) años, con tal que éstos no excedan de 5 (cinco) en perjuicio de terceros, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad.

Quinta: Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine esta operación, serán por cuenta del deudor.

Sexta: Las partes se someten expresamente a los tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando el deudor a cualquier fuero que, por razón de su domicilio, le pudiere corresponder.

PERSONALIDAD

El señor A justifica su personalidad con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 8221 (ocho mil doscientos veintiuno), de fecha 1 (uno) de julio de 1970 (mil novecientos setenta), pasada ante la fe del Suscrito Notario, que contiene un *poder general amplísimo para pleitos y cobranzas*, *actos de administración de dominio*, otorgada por la persona moral denominada "Fincas y Terrenos de Monterrey, S.A.", en favor del señor A, el cual tiene las siguientes facultades: "Representar a la mandante ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades administrativas, judiciales (civiles o penales) y de trabajo, tanto de orden federal como local; en toda la extensión de la República, en juicio o fuera de él; promover toda clase de juicios de carácter civil o penal, inclusive el juicio de amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos, interponer recursos contra cualquier resolución judicial o administrativa, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan, reconocer firmas y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria, transigir y comprometer en árbitros, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de ley, nombrar peritos, recibir valores, otorgar recibos y cartas de pago, formular y presentar denuncias, querellas o acusaciones, coadyuvar con el Ministerio Público en causas criminales, constituir a su representada en parte civil y

otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite, gestionar, en lo que toca al mandante, lo relacionado al Seguro Social, pudiendo delegar este poder total o parcialmente." La existencia de la Sociedad la justifica el compareciente con el primer testimonio de la Escritura Pública número 1434 (mil cuatrocientos treinta y cuatro) de fecha 1 (uno) de octubre de 1969 (mil novecientos sesenta y nueve), pasada ante la fe del Notariado Público Licenciado T, que contiene la escritura constitutiva de la persona moral "Fincas y Terrenos de Monterrey, S.A.", la cual quedó registrada bajo el número 360 (trescientos sesenta), Folio 189 (ciento ochenta y nueve), Libro 3 (tres), Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio de fecha 31 (treinta y uno) de octubre de 1969 (mil novecientos sesenta y nueve), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Municipio.

GENERALES

Los comparecientes otorgan las siguientes: el señor A mexicano, mayor de edad, casado, contador público, Registro Federal de Causantes TAMA290433, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta y con domicilio en la calle Quinta al oriente de esta Ciudad; el señor B mexicano, mayor de edad, casado, comerciante, Registro Federal de Causantes ZATB-100335, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta y con domicilio en la calle Primera número 1023 (mil veintitrés) de esta ciudad; advertido de las penas en que incurre el que declare con falsedad. *Yo el Notario, doy fe*: I. De la verdad del acto; II. De que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con la capacidad legal necesaria para celebrar el acto jurídico de que se trata; III. De que tuve, a la vista, los documentos de que se tomó razón, los cuales fueron devueltos a su presentante, con excepción del Certificado de Libertad de Gravámenes que agregué al apéndice de mi protocolo, bajo el número de esta escritura, con la letra "A"; IV. De que previne a la acreedora la obligación que tiene de inscribir el primer testimonio que de esta escritura se expida, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que surta los efectos legales correspondientes; V. De que, igualmente, previne a los contratantes de la obligación que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta; VI. De que se cumplieron los requisitos que señala el artículo 106 (ciento seis) de la Ley del Notariado vigente para el estado de Nuevo León; VII. De que, en mi presencia, la acreedora entregó a el deudor la suma de $25 000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), y VIII. De que leída que les fue por mí el Notario esta escritura

a los otorgantes, haciéndoles saber el derecho que tienen de leerla por sí mismos y explicándoles el alcance y efectos legales de la misma, la ratifican y firman ante mí hoy mismo día de su otorgamiento. *Doy fe.*

_____

Sr. A

_____

Sr. B

_____

Sr. Lic. R
Sello de Autorizar

"A". CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES

El C. licenciado F, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la 1a. Cabecera Distrital con residencia en la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León, certifica: Que la propiedad inscrita a favor del Sr. B, bajo el número 287 (doscientos ochenta y siete), folio 52 (cincuenta y dos), Volumen 95 (noventa y cinco), Sección de Escrituras Privadas, con fecha 20 (veinte) de julio de 1950 (mil novecientos cincuenta), no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con *hipoteca*, *embargo*, *fianza*, *fideicomiso*, ni de algún otro modo, siendo las características de dicha propiedad: "La finca marcada con el número 1023 (mil veintitrés) de la calle Primera, al oriente de esta ciudad, en sus instalaciones y servicios, y el terreno en que está construida, en la manzana que forman las calles de: Primera al norte, Segunda al oriente; Tercera al sur, y Cuarta al poniente; teniendo las siguientes medidas y colindancias: 7.35 (siete metros y treinta y cinco centímetros) de frente al sur y a la calle Primera; 7.35 (siete metros treinta y cinco centímetros) al norte y colinda con la sucesión del Sr. X; 22.70 (veintidós metros setenta centímetros) del oriente y colinda con propiedad del Sr. Z y 22.70 (veintidós metros setenta centímetros) al poniente y colinda con la propiedad del Sr. Y, siendo sus paredes y tapias medianeras por los dos lados." Se expide a solicitud de parte interesada, previo el pago de los derechos al Estado y por conducto del Notario Público Número 22 (veintidós) Sr. Lic. R, para una operación de *hipoteca.*

Monterrey, N.L., 18 (dieciocho) de agosto de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro). El R.P. de la P y del C., Lic. F. Firmado. Sello del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la. Cabecera Distrital de este municipio. *Es primer testimonio* que expido para uso de la persona moral denominada "Fincas y Terrenos de Monterrey, Sociedad Anónima". Fue tomado de sus originales que obran en el volumen, libro y foja al principio mencio-

nados. Va en 5 (cinco) fojas útiles, debidamente cotejado. Monterrey, Nuevo León, a los 20 (veinte) días del mes de agosto de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro). *Doy fe.* Lic. R. Notario Público número 2 (dos).

CUESTIONARIO

1. Dé un concepto de contrato de hipoteca y analícelo.
2. ¿Cuáles son las diferentes especies de hipoteca?
3. ¿Cuáles son las características fundamentales del contrato de hipoteca?
4. ¿Cuáles son los elementos esenciales de dicho contrato? Explique cada uno de ellos.
5. ¿Cuáles son los elementos de validez del contrato de hipoteca? Explique cada uno de ellos.
6. ¿Cuáles son los efectos con relación al bien hipotecado?
7. ¿Cuáles son los efectos con respecto al constituyente?
8. ¿Cuáles son los efectos respecto al acreedor hipotecario?
9. Explique lo relativo a la transmisión de la hipoteca.
10. Explique lo referente a la duración de la hipoteca.
11. ¿En qué consiste la prórroga de la hipoteca y qué efectos produce?
12. ¿Cuáles son las causas de extinción de la hipoteca?
13. ¿En qué casos sobrevive la hipoteca a pesar de que se extinga la obligación principal?
14. ¿En qué consiste la revivificación de la hipoteca y en qué casos se presenta?
15. ¿En qué consiste la cancelación de la hipoteca y cuántas clases hay? Explique cada una de ellas.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, Hagtman, México, 1964.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común* y *foral*, *Derecho de obligaciones*, t. II. 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

———, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, Talleres de SEI, México, 1986.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, Porrúa, México, 1941.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1952.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, México.

Gomís Soler, José y Muñoz, Luis, *Elementos de derecho civil mexicano*, editor José Gomis Soler, Talleres Tipográficos de *Excélsior*, México, 1943.

Hernández Gil, Francisco, *Introducción al derecho hipotecario*, 2a. ed., Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970.

Leuro, Alberto, *La hipoteca*, Temis, Bogotá, 1972.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, México.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, Ediciones Modelo, México, 1971.
Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XII, 1a. parte, Cultura, La Habana, 1942.
———, *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. XIII, 2a. parte, Cultura, La Habana, 1942.
Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil español*, t. III, Nauta, Barcelona, 1966.
Roca Sastre, Ramón María, *Instituciones de derecho hipotecario*, t. I, II y III, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1942.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho hipotecario mexicano*, sobretiro del título primero, tomo II de la obra *Contratos*, Jus, México, 1945.
———, *Derecho civil mexicano*, t. IV, vol. III, Antigua Librería Robredo, México, 1961.
———, *Compendio de derecho civil*, t. IV, 1a. ed., Antigua Librería Robredo, México, 1962.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa* y *bibliografía. Derecho Civil II*, ITESM, Monterrey, 1968.
———, *Plan de estudios*, *Derecho Civil V*, 1a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.
Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que rige desde el 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 de septiembre de 1935.
Ley del Notariado para el Distrito Federal de 14 de febrero de 2000, publicada en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el día 28 de marzo del mismo año, en vigor a los sesenta días naturales siguientes a su publicación en dicho órgano informativo.
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, promulgado el 29 de agosto de 1942, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de los días 1 al 21 de septiembre de 1942.
Decreto de reformas y adiciones a diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.
Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 6 de enero de 1994.
Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 5 de agosto de 1988, en vigor al día siguiente de su publicación.

NOVENA PARTE

CONTRATOS QUE PREVIENEN O RESUELVEN CONTROVERSIAS

XXVII. CONTRATO DE TRANSACCIÓN

XXVIII. CONTRATO DE COMPROMISO

XXVII. Contrato de transacción

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Exponer un concepto del contrato de transacción y su clasificación, así como las especies que existen.
- Describir la utilidad de este contrato, las causas de nulidad, clasificación, diferentes especies, figuras afines, sus elementos y su contenido obligacional.
- Explicar los requisitos para la presentación de la demanda de nulidad de este contrato, así como formular un modelo de contrato de transacción.

INTRODUCCIÓN

El *contrato de transacción* se puede definir como el contrato en virtud del cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

La anterior definición se basa en el numeral 2944 del Código Civil (art. 2836 del CCNL).

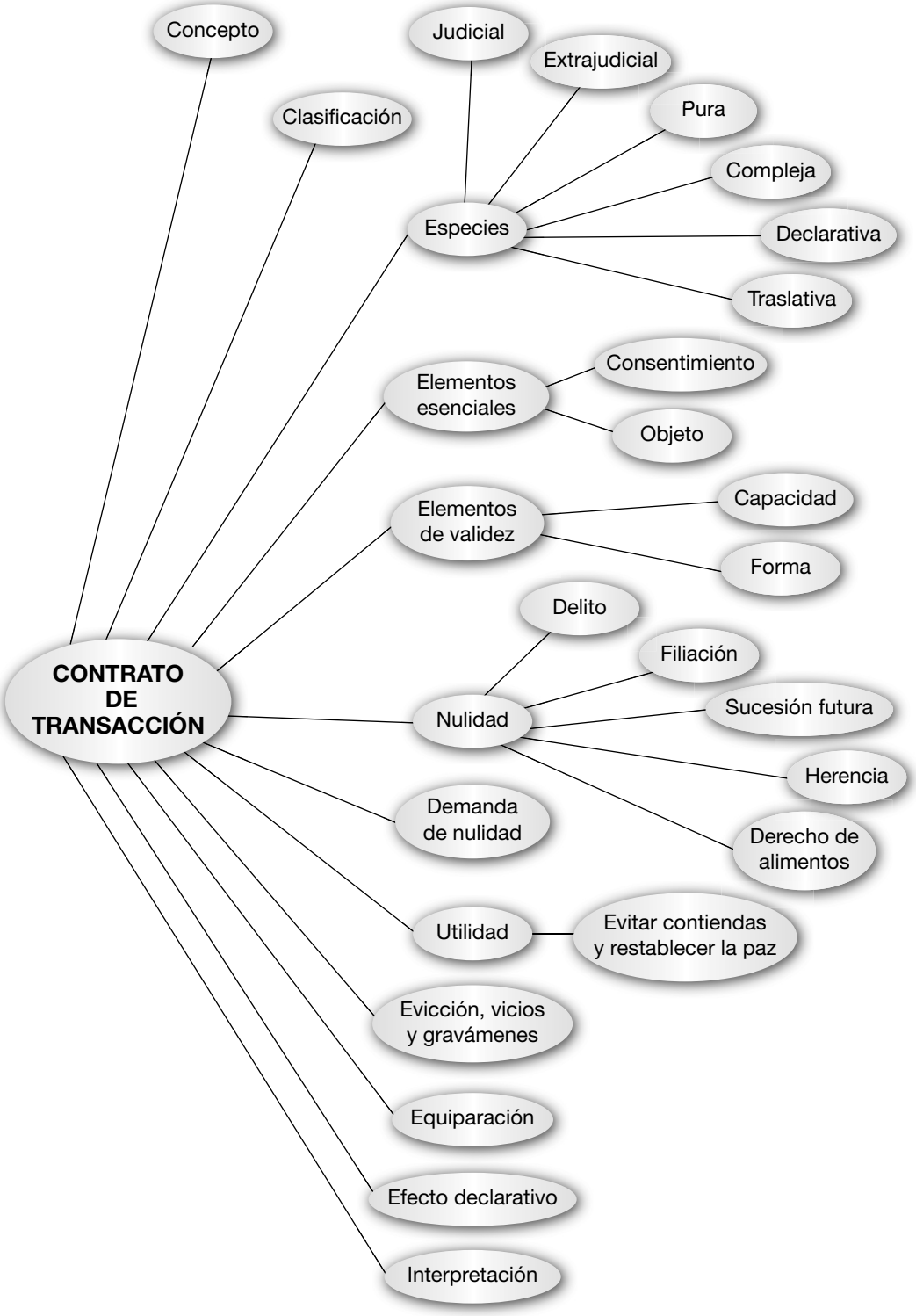
Tanto a la transacción como al compromiso —que se estudiará en la siguiente lección— se les engloba en la clasificación de contratos que previenen controversias, o bien entre los *contratos de comprobación jurídica*.

La utilidad del contrato de transacción está fuera de toda discusión, como afirma Sánchez Medal:

> Este contrato es de gran utilidad y beneficio social, porque evita o pone fin a dispendios, disgustos y otros inconvenientes que producen los litigios, según el conocido aforismo: Vale más una mala transacción que un buen pleito.[1]

[1] Ramón Sánchez Medal, *De los contratos civiles*, 11a. ed., Porrúa, México, 1991, p. 497.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXVII



CONCEPTO Y ANÁLISIS

La transacción es un contrato en virtud del cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura. Esta definición se fundamenta en la que da el artículo 2944 del Código Civil.

Del anterior concepto se desprende que:

1. Las partes contratantes deben hacerse mutuas concesiones.
2. Debe existir una controversia o la intención de prevenir una futura.

CLASIFICACIÓN

Principal

Porque existe por sí mismo, es decir, que tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato.

Accesorio

Algunos autores le llegan a atribuir este carácter.

Bilateral

Porque origina derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso

En virtud de que produce provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo

En razón de que las partes conocen la cuantía de su prestación desde el momento de la celebración del contrato.

Consensual en oposición a formal

Cuando el interés del negocio no excede de la cantidad de doscientos pesos (art. 2945 del CCDF, interpretado a *contrario sensu*).

Formal

De conformidad con lo establecido en el artículo 2945 del Código Civil, "La transacción que previene controversias futuras: debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos."

Instantáneo

Si produce sus efectos en un solo acto.

De tracto sucesivo

Cuando sus efectos se prolongan a través del tiempo.

ESPECIES DE TRANSACCIÓN

La transacción se clasifica en: judicial, extrajudicial, pura, compleja, declarativa y traslativa.

Rafael de Pina, expresa:

De la transacción judicial se dice que es la concertada durante un proceso, la que concluye ante un juzgado, o bien, la que se lleva a efecto después de iniciado un proceso judicial, y que versa sobre la cuestión que es objeto de éste.

En definitiva, la transacción judicial puede definirse como aquella que tiene por objeto terminar un juicio pendiente, mediante el acuerdo privado de las partes.

La *transacción extrajudicial* es aquella que se lleva a efecto cuando el conflicto que las partes pretenden resolver no se encuentra todavía *sub judice.*

La transacción se llama *pura* cuando las partes operan sobre y con la materia que es objeto de la controversia y *compleja* (o impropia) cuando, además de los recíprocos reconocimientos de derechos, permite la atribución de derechos de una parte a otra. Se propone como ejemplo de ella el caso en que una parte cede a la otra la cosa o derecho discutidos mediante una compensación de dinero.

Los autores atribuyen a la transacción denominada pura (simple) efectos solamente declarativos, en tanto que a la compleja se le atribuyen traslativos, refundiendo así, prácticamente en una, las dos clasificaciones agregadas a la que comprende los términos judicial y extrajudicial.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento se define como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico; en el caso de la transacción, se presenta cuando las partes están

conformes en hacer recíprocamente concesiones para terminar una controversia presente o prevenir una futura. En todo lo demás, el consentimiento sigue las reglas generales de los contratos.

Objeto

El objeto de este contrato lo constituye, o bien terminar una controversia presente, o bien evitar una futura; claro está que sobre un derecho que esté en el comercio y, además, que sea dudoso.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795, interpretado a *contrario sensu*). Capacidad de las partes, formalidades, ausencia de vicios de la voluntad, como son: error, dolo, mala fe, violencia y lesión; así como la licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Se aplican a todos ellos las reglas generales de los actos jurídicos. Respecto a estos elementos, sólo tiene interés estudiar la capacidad y la forma.

Capacidad

Capacidad general

Se requiere la capacidad general, más el poder de disposición del bien objeto de la transacción.

Ascendientes y tutores

Pueden celebrar la transacción como representantes de los incapaces que estén bajo su guarda, siempre que la misma sea necesaria o útil para los intereses de éstos, previa la autorización judicial, según lo preceptuado por el artículo 2946 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).

Consortes

Los cónyuges no requieren autorización judicial para celebrar el contrato de transacción entre sí, en razón de haber quedado derogado el artículo 174 del CCDF.[2]

[2] Ver decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 6 de enero de 1994.

Los menores emancipados

Pueden celebrar la transacción, pero consideramos que para poder transigir sobre inmuebles, si se obligan a transferir la propiedad de éstos, necesitan la autorización judicial, de conformidad con lo estatuido en la fracción I del artículo 643 del Código Civil. Si se trata de una transacción judicial, lo harán a través de un tutor, de conformidad con la fracción II del artículo 643.

Procuradores

En cuanto a los procuradores, se requiere poder especial para transigir (frac. II del art. 2587 del CCDF y 53 del CPCDF).

Representante común

Para que el representante común pueda celebrar una transacción, necesita de la autorización expresa de los interesados, según lo indica el ya citado artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Copropietario

El condueño no puede transigir en relación con la cosa común, salvo que exista el consentimiento unánime de los demás copropietarios (art. 15 del CPCDF).

Forma

El contrato de transacción es consensual si no excede de la cantidad de doscientos pesos, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2945, interpretado a *contrario sensu.*

Es formal la transacción que previene controversias futuras si el interés pasa de doscientos pesos, pues para su validez debe constar por escrito; en tal caso es suficiente una escritura privada.

Consideramos que este artículo está mal redactado, porque da a entender que sólo las transacciones que previenen controversias, cuyo interés pase de doscientos pesos, deben constar por escrito, sin abarcar las transacciones que pasen de la cantidad de doscientos pesos y que se celebren para terminar una controversia. En buena lógica, ello significa que éstas no deben hacerse constar por escrito, lo que constituye un absurdo.

NULIDAD DE LA TRANSACCIÓN

El derecho objeto de la transacción debe estar en el comercio; por tanto, es nula la transacción que se celebre en los siguientes supuestos.

Acción penal

Sobre la acción penal proveniente de delito, pero no sobre la civil; a menos que forme parte de la sanción pública (art. 2947 del CCDF).

Estado civil

Sobre el estado civil de las personas o sobre la validez del matrimonio, aunque sí podrá transigirse sobre los resultados pecuniarios (arts. 2948 y 2949, en relación con el 254 del CCDF).

Filiación

Sobre la filiación, aunque sí puede haber transacción sobre los derechos pecuniarios que de la filiación legalmente adquirida pudieran deducirse, sin que las concesiones que se hagan al que se dice hijo importen la adquisición de estado de hijo de matrimonio (arts. 338 y 339 del CCDF).

Delito, dolo y culpa futuros

Sobre éstos, véase fracción I del artículo 2950 del Código Civil.

Acción civil

Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros (frac. II del art. 2950).

Sucesión futura

Sobre sucesión futura (frac. III del art. 2950).

Herencia

Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay (frac. IV del art. 2950).

Alimentos

Sobre el derecho de recibir alimentos; pero sí se puede celebrar transacción sobre las cantidades ya debidas (arts. 321, 2950 frac. V y 2951).

Título nulo

Cuando tiene por base un título nulo, a no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad; cuando las partes estén instruidas de la nulidad del título, o la disputa sea sobre esa misma nulidad pueden transigir válidamente, siempre que los derechos a que se refiere dicho título sean renunciables (arts. 2954 y 2955).

Documentos falsos

Cuando ha sido celebrada teniéndose en cuenta documentos que después resultan falsos por sentencia judicial.

El descubrimiento de nuevos títulos o documentos no es causa para anular o rescindir la transacción, si no ha habido mala fe (arts. 2956 y 2957).

Negocio decidido judicialmente

Sobre cualquier negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable ignorada por los interesados (art. 2958 del CCDF).

REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA DE NULIDAD

No podrá intentarse demanda contra el valor o sustancia de una transacción sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido en virtud del convenio que se quiera impugnar, según lo estatuido en el artículo 2963 del CCDF.

UTILIDAD

La principal ventaja del contrato de transacción es evitar, a toda costa, que las partes se enfrasquen en un litigio que, por lo general, además de representar una pérdida de tiempo origina enemistades. Mediante la transacción se evitan, hasta donde es posible, las contiendas y se restablece la paz y la concordia. En los casos en que las partes ya se encuentran envueltas en un conflicto judicial, por medio de ella se puede poner fin al mismo mediante las mutuas concesiones que se otorguen.

El conocido adagio que reza: “Más vale una mala transacción que un buen pleito” encierra, a todas luces, una verdad muy grande.

EVICCIÓN, VICIOS Y GRAVÁMENES

En las transacciones sólo hay lugar a la evicción, según el artículo 2959, cuando, en virtud de ella, una de las partes da a la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa y que, conforme a derecho, pierde el que la recibió.

En cuanto a los vicios y gravámenes, el artículo 2960 dice: "Cuando la cosa dada tiene vicios o gravámenes ignorados por el que la recibió, ha lugar a pedir la diferencia que resulte del vicio o gravamen, en los mismos términos con respecto a la cosa vendida."

EQUIPARACIÓN A LA SENTENCIA EJECUTORIADA

Según el artículo 2953 del Código Civil la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la ley.

EFECTO DECLARATIVO DE LA TRANSACCIÓN

Por la transacción no se transmiten, sino que se declaran o reconocen los derechos, objeto de las diferencias sobre las que aquélla recae.

La declaración o reconocimiento de esos derechos no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en el caso de evicción, ni importa un título propio en qué fundar la prescripción, según lo declara el artículo 2961 del CCDF.

INTERPRETACIÓN DE LAS TRANSACCIONES

El artículo 2962 estatuye: "Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes."

DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN Y FIGURAS AFINES

El licenciado Leopoldo Aguilar Carbajal establece algunas diferencias entre la transacción, con el reconocimiento de derechos, el desistimiento, la renuncia de derechos y el compromiso en árbitros. El autor referido dice:

> Se diferencia del reconocimiento de derechos, en que en este caso el demandado está conforme con las pretensiones del actor y no recibe nada en cambio. Se diferencia del desistimiento, sea del juicio o de la acción, en que es un acto unilateral, aunque necesite del consentimiento del demandado y vuelvan las cosas

al estado primitivo. De la renuncia de derechos, porque en ella no existen prestaciones recíprocas; y del compromiso en árbitros, porque en él se asientan las bases para que sea resuelto, mientras que en la transacción, mediante la concesión recíprocas de las partes, se pone fin al asunto, además de que en el compromiso apenas se espera la decisión del árbitro.[3]

MODELO-TIPO DE CONTRATO DE TRANSACCIÓN

En la ciudad de Monterrey, capital del estado Nuevo León, a los 25 (veinticinco) días del mes de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), comparecieron los señores A y B, el primero, de 35 (treinta y cinco) años de edad, mexicano, casado, catedrático, originario de Saltillo, Coah., vecino de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta y con Registro Federal de Causantes TEGA-600525 y con domicilio en la casa marcada con el número 200 (doscientos) de la calle Primera, al norte de esta ciudad; y el segundo de 33 (treinta y tres) años de edad, soltero, mexicano, ingeniero mecánico, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta, y con Registro Federal de Causantes GARB-620628 y con domicilio en la casa marcada con el número 220 (doscientos veinte) de la calle Segunda, al norte de esta ciudad, manifestando ambos contratantes tener propalado un Contrato de Transacción, que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

Primera. Manifestó el señor A que con fecha 20 (veinte) de marzo del año 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), adquirió el señor C un automóvil marca Chevrolet, cuatro puertas, modelo 85, con motor número AZ-20035-7, serie Z-5109, en la cantidad de $15 000.00 (quince mil pesos 00/100 moneda nacional), habiendo recibido el vendedor solamente la cantidad de $7 500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional). La cantidad restante se obligó el comprador a pagarla en 6 (seis) meses, contados a partir de la fecha de celebración del respectivo contrato de compraventa.

Segunda. Sigue manifestando el Sr. A que con fecha 3 (tres) de abril del año próximo pasado, el señor B promovió en el Juzgado Tercero de Letras del Ramo Civil de esta ciudad, un juicio de evicción en contra de él y del señor C, alegando que el automóvil antes mencionado le pertenecía en un 50% (cincuenta por ciento), es decir, que les pertenecía en copropiedad a él y al señor C, siendo dichas partes alícuotas iguales.

[3] Leopoldo Aguilar Carbajal, *Contratos civiles*, Hagtman, México, 1964, p. 247.

Tercera. Por último, manifiesta el señor A que el juicio en cuestión se encuentra actualmente en el periodo de pruebas.

Bajo el conocimiento anterior, los señores A y B han acordado la celebración de un contrato de transacción, el cual sujetan a las siguientes

CLÁUSULAS

I. El señor A se obliga a entregar al señor B, la cantidad de $7 500.00 (siete mil quinientos pesos, 00/100 moneda nacional), saldo que le faltaba pagar del precio del automóvil descrito en la declaración primera, al señor C, estando de acuerdo este último en lo anterior.

II. Por su parte, el señor B se da por recibido de dicha cantidad, y a su vez se obliga a desistirse de las acciones ejercitadas en el juicio de evicción, promovido ante el Juzgado Tercero de Letras del Ramo Civil de esta ciudad, en contra de los señores A y C, con fecha 3 (tres) de abril de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), entregando, al efecto, a los demandados el escrito donde se contiene dicho desistimiento.

III. El señor C manifiesta estar conforme con las obligaciones expresadas anteriormente por las partes, y declara que la cantidad de $7 500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) que se obliga a entregar el señor A al señor B, corresponde al saldo del precio del automóvil antes descrito, y que por tanto el comprador ya no le adeuda ninguna cantidad por concepto del precio de dicho automóvil.

Comparecen como testigos, el señor X de 30 (treinta) años de edad, soltero, mexicano, licenciado en Administración de Empresas, originario de Torreón, Coah., y vecino de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Causantes TORX-651020, y con domicilio en la calle Quinta 100 (cien), al oriente de esta ciudad, y el señor Z, de 33 (treinta y tres) años de edad, casado, mexicano, ingeniero civil, originario y vecino de esta ciudad, al corriente en la manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta, con Registro Federal de Causantes GAOZ-621004, quienes manifiestan conocer personalmente a las partes contratantes, así como al señor C, y los consideran con capacidad civil necesaria para contratar y obligarse. Damos fe.

Sr. A Rúbrica	Sr. B Rúbrica
Sr. C Rúbrica	
Sr. X Testigo	Sr. Z Testigo

CUESTIONARIO

1. Defina el concepto de contrato de transacción y haga un análisis del mismo.
2. Señale la clasificación del contrato de transacción.
3. Mencione las diferentes especies de este contrato.
4. Analice los elementos esenciales de dicho contrato.
5. Explique los elementos de validez del contrato de transacción.
6. Compare el contrato de transacción y las figuras afines, estableciendo las diferencias que existan.
7. ¿Cuáles efectos produce el contrato de transacción?
8. ¿Cuándo es nula la transacción y qué requisitos hay que cumplir para intentar la demanda de nulidad?
9. Mencione y explique lo referente a la rescisión de la transacción.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, Hagtman, México, 1964.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, Joel, *Derecho civil III*, Talleres de SEI, México, 1986.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, 1a. ed., Porrúa, México, 1941.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Contratos*, Porrúa, México, 2000.

García López, Agustín, *Apuntes de contratos civiles en particular*, 2a. parte, México.

Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes de contratos*, 3a. parte, México.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VII, vol. II, Porrúa, México, 1998.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, Ediciones Modelo, México, 1971.

Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil, francés*, t. XI, Cultura, La Habana.

Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed, Porrúa, México, 1999.

Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía, Derecho civil II*, ITESM, Monterrey, 1968.

———, *Plan de estudios*, *Derecho civil V*, 1a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2000.

Diccionario de Derecho Privado, t. II, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que rige desde el 1 de octubre de 1932.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 de septiembre de 1935.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, promulgado el 29 de agosto de 1932, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de los días 1 al 21 de septiembre de 1932.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Decreto de reformas y adiciones a diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de enero de 1994.

XXVIII. Contrato de compromiso

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Definir el contrato de compromiso y explicar sus características, elementos esenciales y de validez y su fundamento legal.
- Señalar la diferencia entre el arbitraje y la amigable composición, así como del compromiso y la cláusula compromisoria.
- Identificar la utilidad jurídica del arbitraje y su relación con el contrato de compromiso y las causas de terminación del mismo.

INTRODUCCIÓN

El *contrato de compromiso* es el último tema del Curso de Derecho Civil V. Este contrato y el de transacción forman parte de los contratos que previenen controversias o contratos de comprobación jurídica.

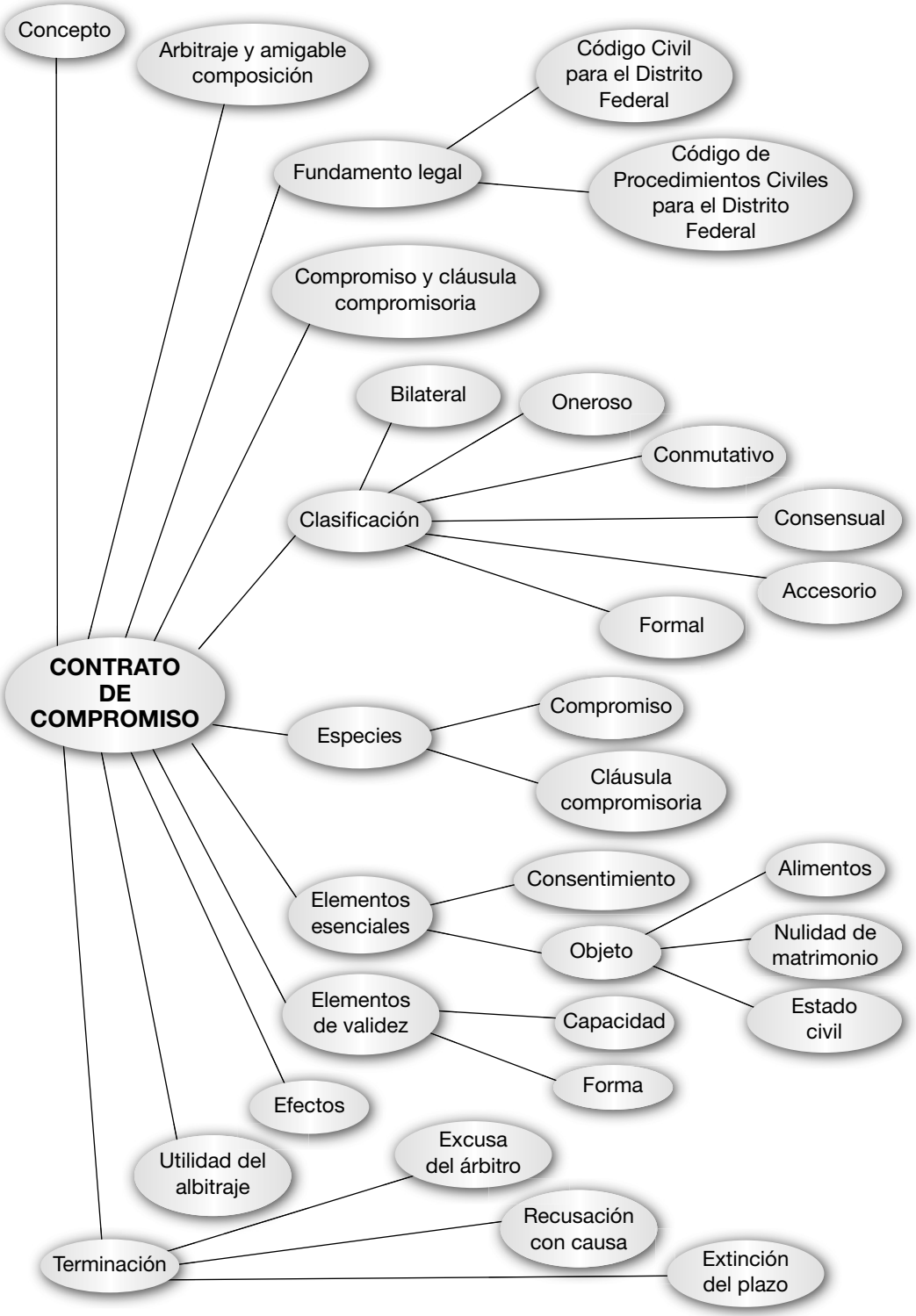
El contrato de compromiso se define como aquel en virtud del cual las personas entre las que haya surgido una controversia, o aquellas que admitan la posibilidad de que exista en el futuro, convienen en someter la decisión de la misma al juicio arbitral.

El contrato de compromiso no se encuentra regulado en el Código Civil, "no obstante el lugar en que se encuentra regulado —manifiesta De Pina— es un verdadero contrato civil".[1]

Es importante distinguir entre contrato de compromiso y cláusula compromisoria, así como entre juicio arbitral y la amigable composición. Es conveniente advertir que el Código de Procedimientos Civiles para el estado de Nuevo León ya no contempla el juicio arbitral.

[1] Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, 6a. ed., Porrúa, México, 1986, vol. IV, p. 316.

MAPA CONCEPTUAL, CAPÍTULO XXVIII



Consideramos que si bien el último ordenamiento legal citado no regula el juicio arbitral, las partes pueden celebrar un contrato de compromiso, en que se obliguen a someter sus diferencias a la decisión de los árbitros.

CONCEPTO

Rafael de Pina define el contrato de compromiso como "aquel en virtud del cual las personas entre las que haya surgido una controversia, o aquellas que admiten la posibilidad de que exista en el futuro, convienen en someter la decisión de la misma al juicio arbitral".[2]

Valverde, citado por De Pina, lo define como "el contrato por el cual varias personas se obligan a estar o pasar la decisión que de sus contiendas dicte un tercero, ya con sujeción a las leyes (árbitros), ya con arreglo a su leal saber y entender (amigables componedores)".[3]

Asimismo, De Pina continúa:

> No se deben confundir el arbitraje y la amigable composición; mediante el arbitraje se ejerce una función evidentemente jurisdiccional, pues la función del árbitro es idéntica a la del juez profesional, ambas consisten en aplicar el derecho por la vía del proceso; en la amigable composición, las personas a quienes se encomienda no aplican derecho y, por tanto, no ejercen jurisdicción, procediendo conforme a su leal saber y entender, según la fórmula tradicional, es decir, formulando una resolución de la diferencia, en conciencia, que normalmente se separa del sentido en que el juez profesional la hubiera resuelto, en el caso de que no hubiese quedado sustraída a su conocimiento.[4]

El fundamento legal del arbitraje se encuentra en el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que indica: "Las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias al juicio arbitral" y el numeral 628 del mismo ordenamiento legal hace alusión tanto al arbitraje como a la amigable composición, al preceptuar: "Los árbitros decidirán según las reglas del derecho, a menos que en el compromiso o en la cláusula se les encomendara la amigable composición o el fallo en conciencia."

Tampoco se deben confundir el compromiso y la cláusula compromisoria. Al respecto, Castilla Larrañaga y De Pina[5] comentan:

> El compromiso y la cláusula compromisoria pueden diferenciarse claramente, señalando que el primero es un verdadero contrato y la segunda solamente parte de un contrato.
>
> La cláusula compromisoria suele insertarse en aquellos contratos en que las partes regulan un conjunto determinado de actos negociables, con ocasión de

[2] *Ibidem*, p. 319.

[3] *Idem.*

[4] *Idem.*

[5] Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, *Derecho procesal civil*, 20a. ed., Porrúa, México, 1993, parte XI, cap. IV, p. 428.

los cuales pueden preverse, según los datos de la experiencia, que han de surgir diferencias que interesa sustraer del conocimiento de los tribunales ordinarios.

Alsina define la cláusula compromisoria como la obligación que contraen las partes de someter sus diferencias a la decisión de árbitros.

Es anterior a toda controversia y contempla la posibilidad de que ella se suscite; no la determina, pues generalmente, de antemano, ni designa los árbitros, aunque ningún inconveniente hay en que lo haga, ni establece las condiciones en que se llevaría a efecto el arbitraje, todo lo cual se reserva para el compromiso.

Señala el autor citado (Alsina) que los efectos procesales del compromiso y de la cláusula compromisoria son distintos. La cláusula compromisoria es una promesa de compromiso, en tanto que éste supone el cumplimiento de aquélla. Reconoce, sin embargo, que la cláusula no es un antecedente necesario del compromiso que, en efecto, puede existir sin que ella se establezca previamente.

La cláusula compromisoria no debe ser confundida con el compromiso, ni éste con ella.

La cláusula compromisoria es aquella que, formando parte de un contrato, tiene como finalidad la de someter los conflictos que puedan surgir, entre quienes lo otorgan, con ocasión del mismo, al juicio arbitral o a la amigable composición.

No es, por tanto, esta cláusula *un contrato*, sino *parte de un contrato.* La calificación de contrato aplicada a la cláusula compromisoria no es solamente incorrecta, sino hasta absurda.

La cláusula compromisoria es bastante frecuente en aquellos contratos de *tracto sucesivo* en los que las relaciones de las partes, al prolongarse por tiempo indefinido, dan lugar a cuestiones que, a juicio de los interesados, pueden tener una solución más rápida, sencilla y económica por medio del arbitraje, que con la intervención de los órganos jurisdiccionales encargados de la administración de justicia.

Por su parte, el licenciado Vinicio Hernández del Valle,[6] dice: "En la cláusula compromisoria no están determinadas las controversias, sino que se estipula o conviene para controversias futuras; y en el compromiso, ya existiendo ellas, se someten a determinado árbitro."

De conformidad con el artículo 610 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el compromiso puede celebrarse antes de que haya juicio, durante éste y después de sentenciado, sea cual fuere el estado en que se encuentre; pero el compromiso posterior a la sentencia irrevocable sólo tendrá lugar si los interesados la conocieren.

Por último, queremos advertir que el Código Civil no regula el contrato de compromiso, y que las normas sobre el mismo se encuentran en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CPCDF).

No obstante la norma jurídica en que se encuentra regulado, De Pina afirma que el compromiso es un verdadero contrato civil.

---

[6] Vinicio Hernández del Valle, *Apuntes de derecho procesal civil*, tomados en la cátedra de la materia, en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Nuevo León, por Juan Cruz Aguilar Jr. y Caleb Sierra Ramos, año escolar 1943-1944, Monterrey, N.L., p. 57.

CLASIFICACIÓN

Bilateral

Porque se originan derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso

En razón de que se producen provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo

En virtud de que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.

Consensual en oposición a real

Ya que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato.

Accesorio

Se celebra con la finalidad de que las partes en que haya surgido una controversia, o bien, en aquellas que admitan la posibilidad de que exista en el futuro, sometan la decisión de la misma al juicio arbitral.

ESPECIES DE COMPROMISO

Ya dijimos que el juicio arbitral puede tener dos fuentes: el compromiso y la cláusula compromisoria, expresamente reconocidas en el artículo 628 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CPCDF).

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento

El consentimiento se define como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico.

En el caso particular del compromiso, se presenta cuando las partes están conformes en someter sus controversias existentes a la decisión de un tercero, quien decidirá según las reglas de derecho (árbitro) o con arreglo a su leal saber y entender (amigable componedor).

En todo lo demás, el consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto

De conformidad con el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles, las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral, por lo que no existe ninguna duda acerca de qué es lo que constituye el objeto de este contrato.

Sin embargo, el artículo 615 del mismo código dispone que no pueden ser objeto del compromiso:

I. El derecho de recibir alimentos.

II. Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias.

III. Las acciones de nulidad de matrimonio.

IV. Lo concerniente al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil (según el cual puede haber transacción o arbitramento, sobre los derechos pecuniarios que de la filiación legalmente adquirida pudieran deducirse, sin que las concesiones que se hagan al que se dice hijo importen la adquisición de estado de hijo de matrimonio).

V. Los demás casos en que lo prohíbe expresamente la ley.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato (art. 1795 interpretado a *contrario sensu*). Capacidad de las partes, formalidades, ausencia de vicios de la voluntad, como el error, dolo, mala fe, violencia y lesión, así como la licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Se aplican a todos ellos las reglas generales de los actos jurídicos. Respecto a estos elementos, sólo tiene interés estudiar la capacidad y la forma.

Capacidad

Capacidad de las partes

Regla general. Todo el que esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comprometer en árbitros sus negocios (art. 612 del CPCDF).

Además de la capacidad general para contratar y obligarse, se necesita tener la capacidad de disposición sobre la cosa que forma el objeto del compromiso, pues si falta a las partes, o a alguna de ellas, la capacidad de disposición, el con-

trato de compromiso estará afectado de nulidad relativa, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2228 del CCDF.

Tutores. Los tutores no pueden comprometer los negocios de los incapacitados ni nombrar árbitros, sino con aprobación judicial, salvo el caso en que dichos incapacitados fueren herederos de quien celebró el compromiso o estableció cláusula compromisoria.

Si no hubiere designación de árbitros se hará siempre con intervención judicial, como se previene en los medios preparatorios del juicio arbitral (segunda parte del art. 612 del CPCDF).

Albaceas. Necesitan del consentimiento unánime de los herederos para comprometer en árbitros los negocios de la herencia y para nombrarlos, salvo el caso en que se trate de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactados por el autor de la herencia. En este caso, si no hubiere árbitro nombrado se requerirá la intervención judicial (art. 316 del CPCDF).

Síndicos. Los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en árbitros con unánime consentimiento de los acreedores (art. 614 del CPCDF).

Procurador. Para comprometer en árbitros, el procurador necesita poder o estar autorizado por cláusula especial, según la fracción III del artículo 2587 del CCDF.

Consortes. Para celebrar entre ellos el contrato de compromiso, no necesitan la autorización judicial, en virtud de haberse derogado el artículo 174 del CCDF.

La mujer casada mayor de edad tiene capacidad para celebrar el contrato de compromiso con otra persona que no sea su marido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del CCDF; pero si es menor de edad se deberá sujetar a lo preceptuado en el artículo 173 del mismo ordenamiento legal antes invocado.

Capacidad para ser árbitro

No hay ninguna regla sobre la capacidad para ser árbitro, ni en la legislación civil ni en la procesal, por lo que consideramos que se debe tener la capacidad general, es decir, ser mayor de edad y estar en pleno uso de facultades mentales.

Durante el plazo de arbitraje, los árbitros no podrán ser revocados sino por el consentimiento unánime de las partes (art. 618 del CPCDF).

Los árbitros sólo son recusables por las mismas causas que lo fueren los demás jueces (art. 623 del CPCDF). Siempre que haya de reemplazarse un árbitro se suspenderán los términos durante el tiempo que pase para hacer el nuevo nombramiento (art. 624 del CPCDF).

Forma

De conformidad con el artículo 611 del CPCDF, el compromiso puede celebrarse por escritura pública, por escritura privada, o en acta ante el juez, cualquiera que sea la cuantía.

El compromiso designará el negocio o negocios que se sujeten a juicio arbitral y el nombre de los árbitros. Si falta el primer elemento, el compromiso es nulo de pleno derecho, sin necesidad de previa declaración judicial.

Cuando no se hayan designado los árbitros se entiende que se reservan el derecho de hacerlo con intervención judicial, como se previene en los medios preparatorios (art. 616 del CPCDF).

El compromiso será válido, indica el artículo 617 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aunque no se fije el término del juicio arbitral; en este caso, la misión de los árbitros durará sesenta días. El plazo se cuenta desde que se acepta el nombramiento.

EFECTOS DEL COMPROMISO

Los efectos se pueden referir a los del compromiso y a los del laudo o sentencia del árbitro. En relación con las personas entre las cuales surge una cuestión susceptible de ser sometida a juicio, Rafael de Pina señala que:

> El compromiso produce los efectos de todo contrato, lo que se traduce en la necesidad de realizar todos aquellos actos jurídicos que se consideren indispensables para que lo convenido alcance plena satisfacción.
>
> Entre estos actos, es inexcusable el del nombramiento de los árbitros necesarios para la resolución del caso.
>
> El compromiso obliga a las partes a pasar por lo decidido en el laudo arbitral, salvo el derecho de apelación (excepto que las partes hubieren renunciado a él).
>
> Cuando el compromiso en árbitros se celebre respecto de un negocio en grado de apelación, la sentencia arbitral será definitiva sin ulterior recurso. El compromiso produce las excepciones de incompetencia y litispendencia, si durante él se promueve el negocio en un tribunal ordinario.
>
> En cuanto al laudo se refiere, éste produce los efectos de una verdadera y propia sentencia judicial, no necesitando entre nosotros, la homologación de ningún órgano judicial, pues, de acuerdo con el artículo 632 del CPCDF, una vez notificado el laudo se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieran aclaración de sentencia.
>
> La ejecución del laudo se lleva a efecto por los mismos trámites de la ejecución de las sentencias.
>
> La obligación de los árbitros de ejercer su función en el caso concreto que les haya sido sometido surge desde el momento de su aceptación, de la cual se deriva también el deber del juez de compelerlos a cumplir con sus obligaciones como tales, así como el de impartirles el auxilio de su jurisdicción.[7]

UTILIDAD DEL ARBITRAJE

Sobre esta cuestión las opiniones se encuentran divididas; mientras unos consideran que el juicio arbitral es de gran utilidad y tiene indiscutibles ventajas

[7] Rafael de Pina, *op. cit*., p. 324.

sobre la justicia administrada por jueces profesionales, otros, por lo contrario, no sólo ponen en duda las ventajas, sino que se manifiestan partidarios de la supresión.

Los primeros consideran que en aquellos lugares en que la administración de la justicia está encomendada a personas que no son de absoluta moralidad y, por tanto, no merecen la confianza que se debe tener a todo juzgador, el juicio arbitral es de gran utilidad y viene siendo una institución necesaria para sustraer los negocios a los órganos jurisdiccionales constituidos por el Estado que no se encuentran cumpliendo con la alta misión que se les ha conferido.

Los que opinan que no debe existir el juicio arbitral se basan fundamentalmente en que la labor jurisdiccional es una función técnica, que requiere de personas que tengan la suficiente preparación y necesarios conocimientos en la ciencia del Derecho para poder cumplir con su misión; ellos han contestado que la experiencia es muy necesaria para cumplir correctamente con tal función.

Opinamos que el arbitraje posiblemente sea útil en algunos negocios, pero debido al poco uso que tiene, debe desaparecer.[8]

TÉRMINO DEL COMPROMISO

De conformidad con el artículo 616 del CPCDF, el compromiso termina:

I. Por muerte del árbitro elegido en el compromiso o en la cláusula compromisoria, si no tuviere sustituto. En caso de que las partes no hubieren designado el árbitro sino por intervención del Tribunal, el compromiso no se extinguirá, y se proveerá al nombramiento del sustituto en la misma forma que para el primero.

II. Por excusa del árbitro o árbitros, que sólo puede ser por enfermedad comprobada que les impida desempeñar su oficio.

III. Por recusación con causa declarada procedente, cuando el árbitro hubiere sido designado por el juez, pues el nombrado, de común acuerdo, no se puede recusar.

IV. Por nombramiento, recaído en el árbitro, de magistrado, juez propietario o interino por más de tres meses; lo mismo se entenderá de cualquier otro empleo de la administración de justicia, que impida, de hecho o de derecho, la función de arbitraje.

V. Por la extinción del plazo estipulado legalmente en el artículo 617 del CPCDF.

El último artículo mencionado dice: "El compromiso será válido aunque no se fije término del juicio arbitral y en este caso la misión de los árbitros durará sesenta días. El plazo se cuenta desde que se acepte el nombramiento."

De Pina comenta: "El contrato de compromiso se extingue por el cumplimiento, que es la forma natural y corriente de este fenómeno jurídico, así como por las demás causas en virtud de las cuales se extinguen, en general, las obligaciones civiles."[9]

[8] El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, en vigor, contempla el juicio arbitral en los arts. 958 a 988, los cuales se reproducen en el apéndice 1 del presente capítulo.

[9] Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 330.

APÉNDICE 1[10]

TÍTULO NOVENO

De la ejecución de las sentencias

CAPÍTULO I

De la ejecución de las sentencias dictadas por el tribunal y por los jueces del estado

Artículo 461. Todo lo que en este título se dispone respecto de la ejecución de sentencias, comprende los laudos arbitrales, los convenios y las transacciones extrajudiciales que sean resultado de métodos alternos de solución de conflictos, reconocidas judicialmente en autos, los convenios celebrados en juicio y las transacciones que consten en escritura pública, que por su naturaleza traigan aparejada ejecución. (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

Artículo 461-Bis. Para que sean elevados a la categoría de cosa juzgada o, en su caso, de sentencia ejecutoriada, los convenios o laudos resultantes de los métodos alternos realizados antes del inicio de un procedimiento jurisdiccional para la solución del conflicto, deberán atenderse las siguientes reglas (*P.O.N.L. 10-Sep-2006*):

I. Las partes, conjunta o separadamente, presentarán el convenio o laudo resultante, con el fin de que se constate que se haya observado lo dispuesto en el presente Código, la ley que regule los métodos alternos de solución de conflictos y demás disposiciones aplicables; (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*)

II. Si fue una sola de las partes la que solicitó el reconocimiento, deberá notificarse personalmente a la otra u otras; (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*)

III. En caso de que al convenio cumpla los requisitos anteriormente señalados, el juez lo elevará a la categoría de cosa juzgada o, en su caso, de sentencia ejecutoriada; (*P.O.N.L. 10-Sep-2006*)

IV. Si el convenio o el laudo fuere oscuro, irregular o incompleto, el juez señalará en concreto sus defectos y prevendrá tanto a las partes como al prestador del servicio de métodos alternos, para que dentro de un plazo máximo de treinta días, la aclaren, corrijan o completen; hecho lo cual le dará curso, y en caso contrario, denegará su trámite. (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*)

Artículo 462. La ejecución de transacción en la vía de apremio que establece este capítulo, no procederá si no se reúnen los requisitos señalados en el artículo anterior.

[10] Artículos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, correspondientes a ejecución de laudos arbitrales, así como lo referente al arbitraje.

LIBRO SEXTO
Del arbitraje

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 958. Las partes tienen el derecho de sujetar sus diferencias al arbitraje en todas sus modalidades, considerándose entre éstas el arbitraje de estricto derecho, en conciencia o técnico. Asimismo podrán utilizar otros medios alternos tales como la amigable composición o mediación y la conciliación.

El arbitraje de estricto derecho es aquel que para la decisión del negocio cuyo conocimiento se les ha sometido, tiene que sujetarse estrictamente a las prescripciones de la ley.

El arbitraje en conciencia es aquel en el que se decide conforme a conciencia y a la equidad, sin sujetarse a las prescripciones y ritualidades de la ley.

El arbitraje técnico tiene lugar cuando las partes convienen en someter a la decisión de expertos en una ciencia o arte, las controversias susceptibles de transacción que entre ellas se susciten.

El arbitraje intenacional quedará regulado por los tratados internacionales de que México sea parte, así como lo establecido en las leyes federales y por este Código en lo que corresponda.

Artículo 959. Para los efectos del presente capítulo se entenderá por arbitraje, el acuerdo por el que las partes decidan someter a este procedimiento todas o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas, respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual.

CAPÍTULO II
Del acuerdo de arbitraje

Artículo 960. El acuerdo de arbitraje podrá adoptar la forma de una cláusula compromisoria incluida en un contrato en la forma de un acuerdo independiente; deberá constar por escrito y consignarse en documento firmado por las partes o en un intercambio de cartas, télex, telegramas, facsímil u otros medios de comunicación electrónicos que dejen constancia del acuerdo, o en un intercambio de escritos de demanda y contestación en los que la existencia de un acuerdo sea afirmada por una parte sin ser negada por la otra. La referencia hecha en un contrato o un documento que contenga una cláusula compromisoria, constituirá acuerdo de arbitraje siempre que dicho contrato conste por escrito y la referencia implique que esa cláusula forma parte del contrato.

Artículo 961. Por medio del acuerdo arbitral, que comprende la cláusula compromisoria y el compromiso, las partes se obligan a someter sus diferencias a la decisión de árbitros, renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces.

La cláusula compromisoria puede estipularse para someter a la decisión arbitral, todas o algunas de las diferencias que se susciten en relación con un contrato determinado; si éstas no se especificaren se presumirá que la cláusula compromisoria se extiende a todas las diferencias que puedan surgir de la relación contractual.

El acuerdo arbitral puede pactarse una vez surgido el conflicto, antes o después de iniciado el proceso judicial; en este último caso, mientras no se dicte sentencia que haya causado ejecutoria.

Artículo 962. No se pueden comprometer en árbitros los siguientes negocios:

I. El derecho de recibir alimentos;

II. Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las demás diferencias puramente pecuniarias;

III. Las acciones de nulidad de matrimonio;

IV. Las concernientes al estado civil de las personas, con la excepción de la contenida en el artículo 339 del Código Civil;

V. Los demás que prohíba (*sic*) expresamente la ley.

Artículo 963. Todo el que esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, puede comprometer en árbitro sus negocios.

Los tutores no pueden comprometer los negocios de los incapacitados ni nombrar árbitros sino con aprobación judicial, salvo el caso en que dichos incapacitados fueren herederos de quien celebró el compromiso o estableció la cláusula compromisoria. Si no hubiere designación de árbitros, se hará ésta siempre con intervención judicial, en los términos de este capítulo.

Los albaceas necesitan del consentimiento unánime de los herederos para comprometer en árbitro los negocios de la herencia y para nombrar árbitros, salvo el caso en que se tratara de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactados por el autor de la sucesión. En este caso, si no hubiera árbitro nombrado, se hará necesariamente con intervención judicial.

Los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en árbitros por mayoría de votos de los acreedores, en proporción a sus créditos.

Los secretarios de despacho podrán sujetar al arbitraje los negocios a su cargo con autorización del Ejecutivo del Estado.

Los municipios podrán sujetar al arbitraje los negocios a su cargo que la legislación permita, previa autorización del Ayuntamiento (*P.O.N.L. 27-Dic-2005*).

Puede comprometerse en árbitros la responsabilidad civil que resulte de delito.

CAPÍTULO III

Composición del tribunal arbitral

Artículo 964. El compromiso designará el negocio o negocios que se sujeten al arbitraje y el nombre de los árbitros; si falta el primer elemento, el compromiso es nulo de pleno derecho sin necesidad de previa declaración judicial.

Artículo 965. Las partes podrán determinar libremente el número de árbitros. A falta de cualquier acuerdo, será un solo árbitro.

Artículo 966. Para el nombramiento de árbitros se estará a lo siguiente:

I. Salvo acuerdo en contrario de las partes la nacionalidad de una persona no será obstáculo para que actúe como árbitro.

II. Sin perjuicio de lo dispuesto en las fracciones IV y V del presente artículo, las partes podrán acordar libremente el procedimiento para el nombramiento de árbitro.

III. En el arbitraje con árbitro único, si las partes no logran ponerse de acuerdo sobre la designación del árbitro, éste será nombrado, a petición de cualquiera de las partes por el juez, quien tomará en cuenta las listas proporcionadas por organismos autorizados por la ley y tomando en consideración lo establecido en la Ley del Notariado, la Ley de Correduría Pública, la Ley de Cámaras de Industria y Comercio y organismos creados para impartir arbitraje.

IV. En el arbitraje con tres árbitros, cada parte nombrará un árbitro y los dos árbitros así designados nombrarán al tercero; si una parte no nombra al árbitro dentro de los diez días, que podrán prorrogarse hasta treinta días a petición de cualquiera de las partes, contados a partir del recibo de un requerimiento de la otra parte para que lo haga, o si los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro dentro de los diez días siguientes contados a partir de su nombramiento, la designación será hecha, a petición de cualquiera de las partes, por el Juez.

V. Cuando en un procedimiento de nombramiento contenido por las partes, una de ellas no actúe de acuerdo a lo estipulado en dicho procedimiento, o dos árbitros no puedan llegar a un acuerdo conforme al mencionado procedimiento o bien, un tercero, incluida una institución, no cumpla alguna función que se le confiere en dicho procedimiento, cualquiera de las partes podrá solicitar al juez que adopte las medidas necesarias, a menos que en el acuerdo sobre el procedimiento de nombramiento, se provean otros medios para conseguirlo, y,

VI. Toda decisión sobre las disposiciones encomendadas al Juez en la fracción III o IV del presente artículo será inapelable. Al nombrar un árbitro, el Juez tendrá debidamente en cuenta las condiciones requeridas para un árbitro estipuladas en el acuerdo entre las partes y tomará las medidas necesarias para garantizar el nombramiento de un árbitro independiente e imparcial. En el caso de árbitro único o del tercer árbitro, tomará en cuenta asimismo la conveniencia de nombrar un árbitro de nacionalidad distinta a la de las partes.

Artículo 967. Las partes a quien se comunique su posible nombramiento como árbitro, deberá revelar las circunstancias que puedan dar lugar a dudas justificadas acerca de su imparcialidad o independencia. El árbitro desde el momento de su nombramiento y durante las actuaciones judiciales, revelará sin demora tales circunstancias a las partes, a menos que ya se hubieran hecho de su conocimiento.

Artículo 968. De los impedimentos, recusaciones y excusas de los árbitros conocerá el Juez Ordinario, sin ulterior recurso y conforme a lo previsto en el Título Tercero de este Código.

El proceso arbitral se suspenderá en el caso de que el árbitro se declare impedido, acepte la recusación o se inicie el trámite de la misma hasta que sea resuelta. Igualmente se suspenderá el proceso por inhabilidad o muerte de alguno de los árbitros hasta que se provea su reemplazo.

El tiempo requerido para el trámite de la recusación, la sustitución del árbitro impedido o recusado, la provisión del inhabilitado o fallecido se descontará del término (*sic*) señalado a los árbitros para que pronuncien su laudo.

Artículo 969. Salvo acuerdo en contrario de las partes, el árbitro o árbitros del conocimiento podrán a petición de una de ellas ordenar a cualquiera de las partes que adopten las medidas provisionales precautorias y cautelares que el árbitro o árbitros estimen necesarias respecto del objeto del arbitraje. También podrán exigir de cualquiera de las partes una garantía apropiada en conexión con esas medidas. La ejecución de las medidas cautelares sólo podrá hacerse por autoridad judicial.

Artículo 970. Los honorarios, gastos de funcionamiento y costas de los árbitros serán fijados preferentemente en los términos del artículo 2499 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, por convenio de los interesados. A falta de convenio se sujetarán a las disposiciones del Arancel de Abogados vigente en el Estado sin perjuicio de los preceptos relativos de este Código.

CAPÍTULO IV

De la competencia del tribunal arbitral

Artículo 971. El árbitro o árbitros estarán facultados para decidir sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones relativas a la existencia o validez del acuerdo de arbitraje. A ese efecto, la cláusula compromisoria que forme parte de un contrato se considerará como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del contrato. La decisión que declare nulo un contrato no implica la nulidad de la cláusula compromisoria.

La excepción de incompetencia deberá oponerse a más tardar en el momento de presentar la contestación. Las partes no se verán impedidas de oponer la excepción por el hecho de que hayan designado a un árbitro o participado en su designación. La excepción basada en que el de Arbitraje se ha excedido en su mandato, deberá oponerse tan pronto como se plantee durante las actuaciones arbitrales la materia que supuestamente exceda su mandato. El árbitro o árbitros podrán en cualquiera de los casos estimar una excepción presentada con posterioridad, si consideran justificada la demora.

El árbitro o árbitros podrán decidir las excepciones a que se hace referencia en el párrafo anterior, desde luego o en el laudo sobre el fondo del asunto. Si antes de emitir laudo sobre el fondo, los árbitros se declaran competentes, cualquiera de las partes dentro de los treinta días siguientes a aquel en que se le notifique esa decisión podrá solicitar al Juez resuelva en definitiva, resolución que será inapelable. Mientras esté pendiente dicha solicitud, el árbitro o árbitros podrán proseguir sus actuaciones y dictar laudo.

CAPÍTULO V

De las actuaciones del tribunal arbitral

Artículo 972. Los árbitros deberán tratar a las partes con igualdad y dar a cada una de ellas plena oportunidad de hacer valer sus derechos. Las partes podrán

señalar libremente el lugar del arbitraje y el idioma que se debe de emplear. En caso de no haberlo señalado, el árbitro determinará el lugar del mismo y el idioma, atendiendo a las circunstancias del caso, con la correspondiente traducción al idioma español.

Artículo 973. Las partes tendrán libertad para convenir el procedimiento a que se haya de ajustar el árbitro en sus actuaciones.

A falta de acuerdo, en el arbitraje a conciencia y en el árbitraje técnico los árbitros resolverán en conciencia y a buena fe guardada sin sujeción a formalidades especiales pero observando las esenciales del procedimiento.

I. Dentro del plazo convenido por las partes o el determinado por el árbitro, el actor deberá expresar los hechos en que se funda la controversia, los hechos controvertidos y las prestaciones que reclama; y el demandado dentro del término de tres días deberá referirse a todo lo planteado en la demanda. Salvo acuerdo en contrario, las partes podrán modificar o ampliar su demanda o contestación, a menos que el árbitro considere improcedente la alteración de que se trate en razón de la demora.

II. Salvo acuerdo de las partes, el árbitro deberá señalar si ha lugar a audiencia para el ofrecimiento, calificación y recepción de pruebas.

III. Se concederá a las partes diez días comunes para formular alegatos orales o escritos.

IV. El árbitro deberá decidir sobre la controversia de conformidad con las normas de derecho elegidas por las partes Si las partes no indican la ley que debe regir el fondo del litigio, el árbitro tomando en cuenta las características y conexiones del caso determinará el derecho aplicable.

El árbitro decidirá como amigable componedor o en conciencia, si las partes le autorizaron expresamente a hacerlo.

En todos los casos el árbitro decidirá con arreglo a las estipulaciones del acuerdo arbitral.

V. En las actuaciones arbitrales en que hubiera más de un árbitro toda decisión se adoptará, salvo acuerdo en contrario de las partes, por mayoría de votos. Sin embargo, el árbitro presidente podrá decidir cuestiones de procedimiento si así lo autorizan las partes o los demás miembros.

Artículo 974. Si durante las actuaciones arbitrales las partes llegaren a una transacción que resuelva la controversia, el árbitro dará por terminadas las actuaciones y si lo piden ambas partes, hará constar la transacción en forma de laudo arbitral en los términos que hayan convenido.

CAPÍTULO VI

Pronunciamiento del laudo y terminación de las actuaciones

Artículo 975. El laudo se dictará por escrito y será firmado por el árbitro o árbitros. En actuaciones arbitrales con más de un árbitro bastará la firma de la mayoría, siempre que se deje constancia de la falta de las razones de una o más firmas.

El laudo deberá ser motivado, a menos que las partes hayan convenido otra cosa o se trate de un laudo pronunciado a solicitud de las partes, conforme al artículo anterior.

Constará en el laudo la fecha en que ha sido dictado y el lugar del arbitraje. El laudo se considerará dictado en ese lugar.

Después de dictado el laudo, el árbitro lo notificará a cada una de las partes mediante entrega de una copia firmada. La resolución arbitral no admitirá recurso alguno.

Artículo 976. Las actuaciones del arbitraje terminan por:

I. Laudo definitivo y

II. Orden del árbitro, cuando:

a) Cuando el actor desista de su demanda, a menos que el demandado se oponga a ello y el árbitro reconozca su legítimo interés en obtener una solución definitiva del litigio.

b) Las partes acuerden dar por terminadas las actuaciones, y

c) El árbitro compruebe que la prosecución de las actuaciones resultaría innecesaria o imposible.

Artículo 977. Dentro de los tres días siguientes a la notificación del laudo, salvo que las partes hayan acordado otro plazo, cualquiera de ellas podrá pedir al árbitro:

I. Corregir en el laudo cualquier error de cálculo, copia, tipográfico, de traducción o de naturaleza similar, que no afecte el fondo del mismo.

II. El árbitro podrá corregir cualquiera de los errores mencionados por su propia iniciativa, en un término no mayor de tres días siguientes.

III. También podrá pedir al árbitro la corrección del laudo, el juez que conozca del trámite para su aprobación y posterior ejecución, en los términos del artículo 461 Bis de este Código (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

CAPÍTULO VII

Impugnación del laudo

Artículo 978. Los laudos arbitrales sólo podrán ser anulados por el Juez del lugar del arbitraje en los siguientes casos:

I. Cuando una de las partes, en el acuerdo del arbitraje, haya estado afectada por alguna incapacidad, o que dicho acuerdo no es válido en virtud de la ley a que las partes se hayan sometido, salvo que la ley mexicana lo prohíba. (*sic*)

II. Cuando no fuere debidamente notificada una de las partes de la designación de un árbitro, o de las actuaciones arbitrales o no hubiere podido por cualquier otra razón hacer valer sus derechos.

III. Cuando el laudo se refiere a alguna controversia no prevista en el acuerdo de arbitraje o que contiene decisiones que excedan el término del acuerdo de arbitraje. No obstante, si las disposiciones del laudo que se refieren a las cuestiones sometidas al arbitraje puedan separarse de las que no lo están, sólo se podrán anular estas últimas.

IV. Porque la composición del arbitraje o el procedimiento arbitral no se ajustaron al acuerdo celebrado entre las partes, salvo que dicho acuerdo estuviera en conflicto con una disposición del presente capítulo del que las partes no pudieran apartarse o, a falta de dicho acuerdo, que no se ajustaron al presente capítulo.

V. Cuando el Juez compruebe que según la legislación mexicana, el objeto de la controversia no es susceptible de arbitraje, o que el laudo es contrario al orden público.

Artículo 979. La petición de nulidad deberá formularse dentro de un plazo de tres días contados a partir de la fecha de la notificación del laudo.

Artículo 980. El Juez, cuando se le solicite la anulación de un laudo, podrá suspender las actuaciones de nulidad cuando corresponda, y si así lo solicita cualquiera de las partes por el plazo que determinen, a fin de dar el árbitro la oportunidad de reanudar las actuaciones.

Artículo 981. El procedimiento de nulidad se substanciará incidentalmente, de conformidad con lo dispuesto en el Título Undécimo, Capítulo I del presente Código.

La resolución no será objeto de recurso alguno.

CAPÍTULO VIII

Reconocimiento y ejecución de los laudos

Artículo 982. Reconocimiento y ejecución del laudo. Un laudo arbitral, cualquiera que sea el país en que se haya dictado, será reconocido como obligatorio y, después de la presentación de una petición por escrito al Juez, será ejecutado de conformidad con las disposiciones de este artículo.

La parte que invoque un laudo o pida su ejecución, deberá presentar el original del laudo debidamente autentificado o copia certificada del mismo, y el original del acuerdo de arbitraje o copia certificada del mismo. Si el laudo o el acuerdo no estuvieran redactados en español, la parte que lo invoca deberá presentar una traducción a este idioma de dichos documentos, hecha por un traductor oficial.

Artículo 983. Sólo se podrá denegar el reconocimiento o la ejecución de un laudo arbitral, cualquiera que sea el país en que se hubiere dictado, por las causas de nulidad establecidas en el artículo 21 y no hayan sido hechas valer por los interesados.

Artículo 984. El procedimiento de reconocimiento o ejecución se substanciará en los términos del Título Noveno del Libro Primero de este Código (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

Artículo 985. Los laudos arbitrales tendrán eficacia y serán reconocidos en el Estado, en todo lo que no sea contrario al orden público interno, en los términos de este Código y demás leyes aplicables, salvo lo dispuesto por los tratados y convenciones de los que México sea parte.

Artículo 986. Los efectos de los laudos arbitrales y resoluciones jurisdiccionales extranjeras están regidas por lo dispuesto en este Código y en las demás leyes aplicables.

Para la ejecución y cumplimiento de los laudos arbitrales se estará a lo dispuesto por los artículos 459 y siguientes de este Código.

Artículo 987. Las controversias susceptibles de transacción o convenio que surjan entre personas capaces, podrán ser sometidas a métodos alternos de solución de conflictos (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

La iniciativa para recurrir a los métodos alternos de solución de conflictos, podrá provenir de ambas partes o de una de ellas, antes o durante el procedimiento de arbitraje (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

Los derechos y obligaciones pecuniarios de los menores o incapaces, por conducto de quienes ejerzan la patria potestad o tutela, podrán someterse a los métodos alternos de solución de conflictos salvo en los casos de arbitraje, en los que deberá obtenerse la aprobación del juez; sin embargo, el convenio resultante deberá someterse a autorización judicial con intervención del Ministerio Público (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

Tratándose de extranjeros, se estará a lo dispuesto en las leyes aplicables (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

Artículo 988. El documento que contenga el correspondiente convenio, cuando éste sea el resultado de métodos alternos de solución de conflictos, deberá ser presentado ante la autoridad judicial a fin de que, si no se contravienen disposiciones de orden público ni se afectan derechos de terceros, sean reconocidos por ésta y se les dé, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada o en su caso de sentencia ejecutoriada, en los términos del artículo 2845 del Código Civil (*P.O.N.L. 14-Ene-2005*).

CUESTIONARIO

1. Exponga y analice un concepto de contrato de compromiso.
2. Señale las características del contrato en estudio.
3. Enumere y explique las diferentes especies.
4. Determine la naturaleza jurídica del contrato analizado.
5. Compare el contrato de compromiso y las figuras afines; establezca las diferencias que existan.
6. Explique los elementos esenciales del contrato en estudio.
7. Analice los elementos de validez del contrato de compromiso.
8. Mencione los efectos de dicho contrato.
9. Señale y explique las obligaciones que origina el contrato de compromiso.
10. Enumere y explique las causas de terminación del compromiso.

BIBLIOGRAFÍA

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, *Derecho de obligaciones*, t. III, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano*, vol. IV, Porrúa, México, 1961.

De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, t. II, vol. I, trad. de la 4a. ed. por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, Instituto Editorial Reus, Madrid.
Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil español*, t. IV, vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.
Redenti, Enrico, *El compromiso y la cláusula compromisoria*, trad. de Santiago Sentís Melendo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1961.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 16a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Programa y bibliografía*, *Derecho civil II*, ITESM, Monterrey, N.L., 1968.
——, *Plan de estudios*, *Derecho civil V*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1993.
Diccionario de Derecho Privado, t. I, Labor, Barcelona, 1950.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que rige desde el 1 de octubre de 1932.
Código Civil para el estado de Nuevo León, promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 del mismo año.
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, promulgado el 29 de agosto de 1932, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de los días 1 al 21 de septiembre de 1932.
Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Anexo 1

Inexistencia, nulidad absoluta, nulidad relativa o anulabilidad, rescisión, y resolución y revocación de los actos jurídicos

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

Al terminar el presente tema de la ineficacia de los actos jurídicos, el alumno deberá estar capacitado para contestar los cuestionamientos que se le hagan sobre el tema enunciado, tales como: causas que producen la inexistencia y características del acto inexistente; causas que originan la nulidad absoluta, características de la referida ineficacia; causas que producen la nulidad relativa del acto jurídico, efectos y características del acto afectado de dicha nulidad. Precisar y analizar las diversas tesis que existen sobre la inexistencia e invalidez de los actos jurídicos: teoría clásica, tesis de Japiot, de Piedelevre y de Bonnecase). Además, el alumno deberá desarrollar y exponer lo concerniente al concepto de rescisión, causas que dan origen a ésta, efectos cuando se decrete la rescisión del acto jurídico, así como las diferencias entre la rescisión y la anulabilidad.

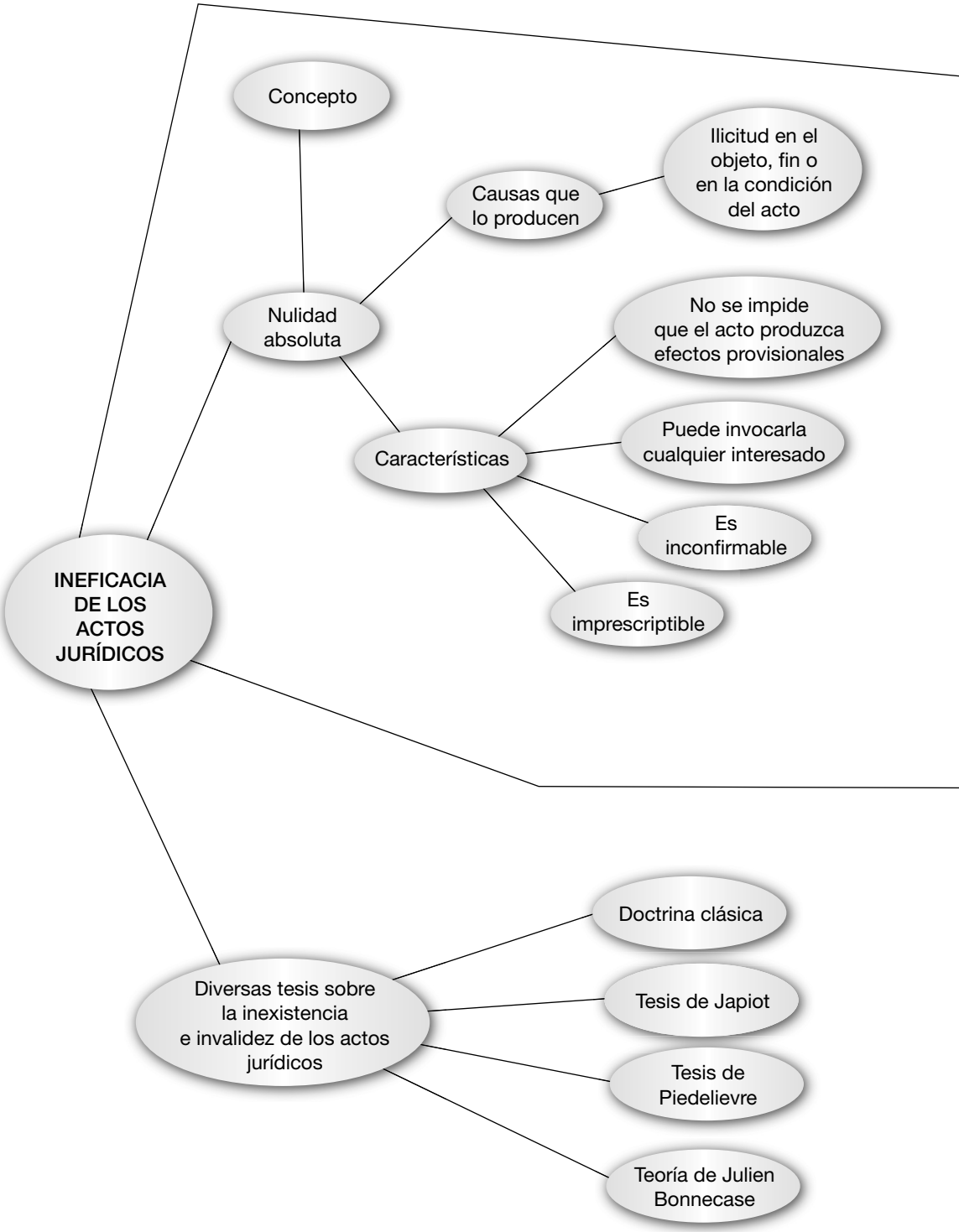
Asimismo, deberá precisar en qué consiste la resolución del acto jurídico, su fundamento y los casos en que se ésta se presenta.

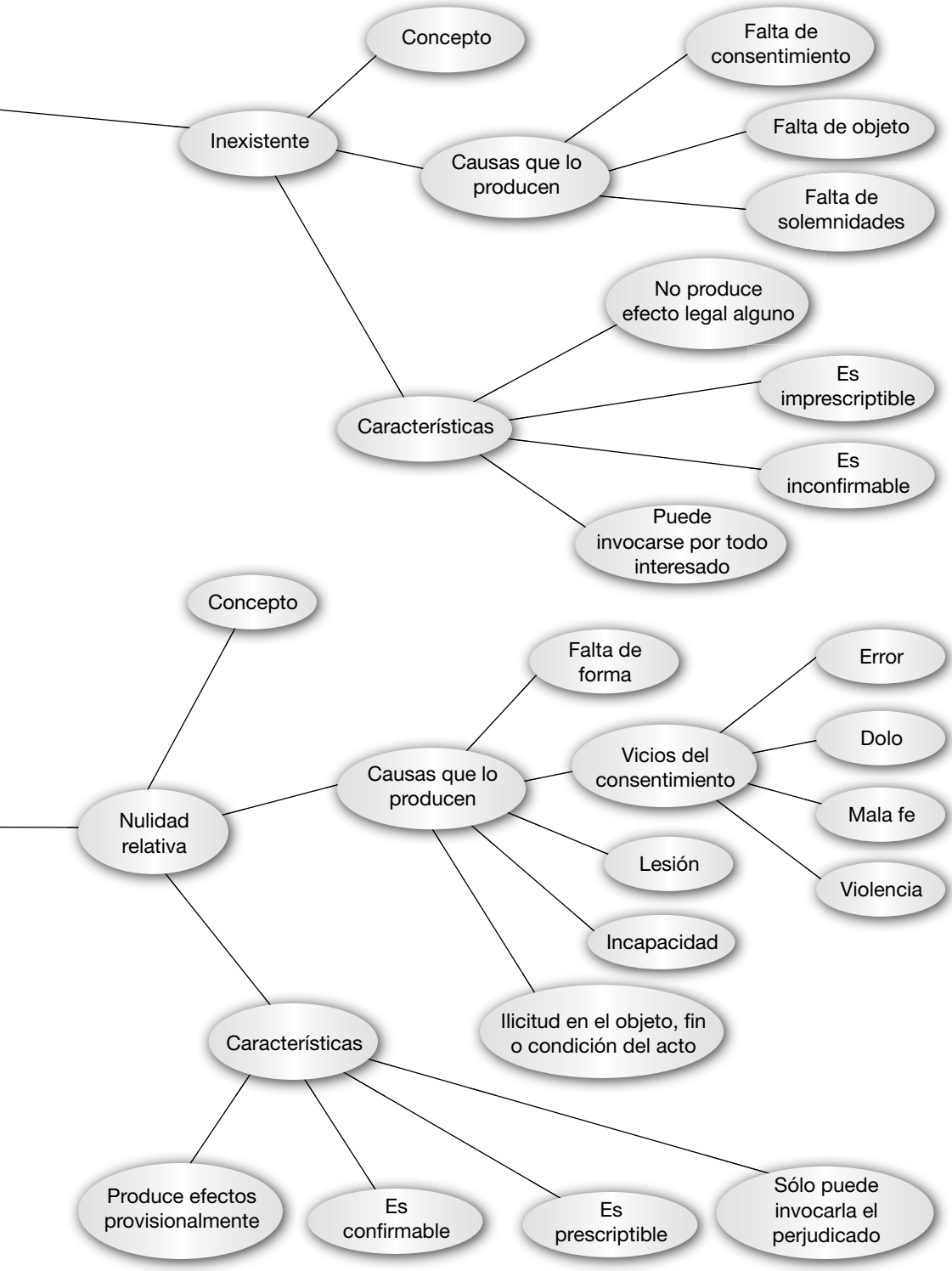
Finalmente, el alumno deberá exponer lo referente al concepto de revocación, mencionar los actos en que se presenta, según el Código Civil, así como los efectos o consecuencias de la mencionada figura jurídica.

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO

1. Introducción
2. Diversas tesis sobre la inexistencia e invalidez de los actos jurídicos: doctrina clásica, tesis de Japiot, de Piedelievre y de Julien Bonnecase

MAPA CONCEPTUAL, ANEXO 1




Concepto
Inexistente
Causas que lo producen
Falta de consentimiento
Falta de objeto
Falta de solemnidades
No produce efecto legal alguno
Características
Es imprescriptible
Es inconfirmable
Puede invocarse por todo interesado
Concepto
Nulidad relativa
Causas que lo producen
Falta de forma
Vicios del consentimiento
Error
Dolo
Mala fe
Violencia
Lesión
Incapacidad
Ilicitud en el objeto, fin o condición del acto
Características
Produce efectos provisionalmente
Es confirmable
Es prescriptible
Sólo puede invocarla el perjudicado

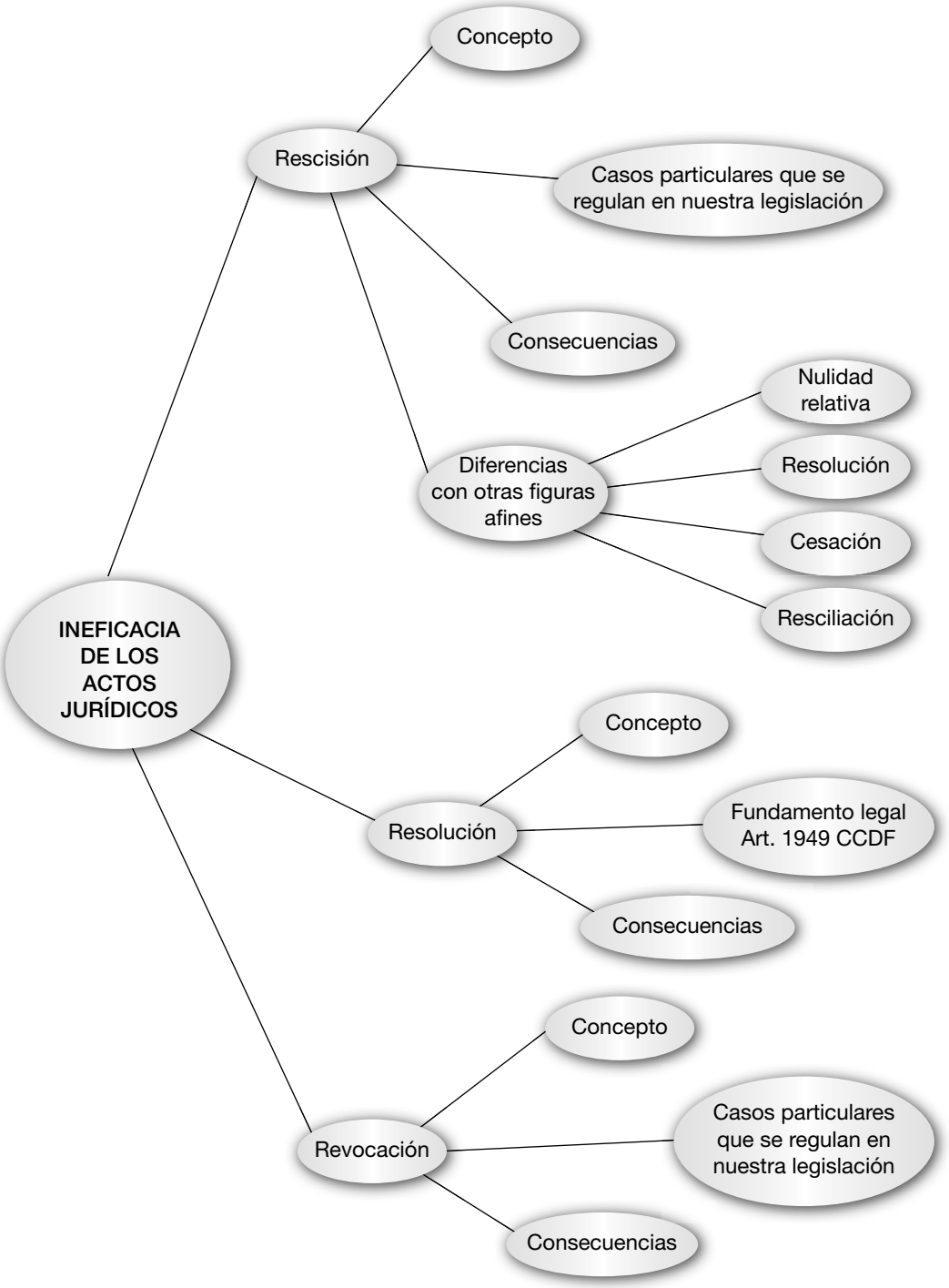

INEFICACIA DE LOS ACTOS JURÍDICOS
Rescisión
Concepto
Casos particulares que se regulan en nuestra legislación
Consecuencias
Diferencias con otras figuras afines
Nulidad relativa
Resolución
Cesación
Resciliación
Resolución
Concepto
Fundamento legal Art. 1949 CCDF
Consecuencias
Revocación
Concepto
Casos particulares que se regulan en nuestra legislación
Consecuencias

FIGURA A1.1

3. Inexistencia
4. Nulidad absoluta
5. Nulidad relativa
6. Rescisión y figuras afines
7. Revocación

1. INTRODUCCIÓN

Una vez estudiados los elementos esenciales y de validez en la primera parte de esta obra, corresponde emprender el aprendizaje de otras cuestiones que revisten gran interés como son las referentes a inexistencia, nulidad absoluta, nulidad relativa o anulabilidad, rescisión, resolución y revocación de los actos jurídicos.

Dejamos asentado que para la existencia de un contrato —dispone el artículo 1794— se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto.

La primera aclaración que tendríamos que hacer es que las disposiciones legales sobre contratos se aplican a los convenios y a otros actos jurídicos, atento a lo preceptuado en el artículo 1839 del CCF y del CCDF.

En otra lección aclaramos que no obstante que el género es el acto jurídico y la especie el contrato, el legislador procedió a fijar una serie de disposiciones legales, para después indicar que las disposiciones legales relativas a los contratos son aplicables a los convenios y demás actos jurídicos.

Cuando nos referimos a los contratos es correcto emplear el término consentimiento, que viene siendo el acuerdo de voluntades, pero en otros actos jurídicos lo apropiado sería decir manifestación de voluntad, porque el consentimiento implica acuerdo de voluntades.

También es necesario decir que otro requisito que es de existencia o esencial en algunos actos jurídicos —matrimonio, reconocimiento de hijos, adopción— es el de la solemnidad, pues la ausencia de la misma produce la misma consecuencia que la falta de consentimiento o de objeto.

El Código Civil (Federal y del Distrito Federal), indirectamente hacen mención a dicho elemento en el artículo 2228 que se refiere a las causas que producen la nulidad, al estatuir: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes...", lo que significa que sí se reconoce la existencia de la solemnidad, como un requisito diferente al requisito de la forma.

Es oportuno asentar que en algunas disposiciones se habla de solemnidades, cuando en realidad se refiere a simples formalidades, tal es el caso de los artículos 1758 y 2776 de los Códigos Civiles Federal y del Distrito Federal.

Pues bien, a la inexistencia el artículo 2224 de los Códigos Civiles mencionados, le atribuyen las siguientes características: no produce efecto legal alguno, pues se considera que es la nada jurídica, incluso no es necesario que se declare su inexistencia; la inexistencia es anterior a toda declaración, sólo que si se promueve una controversia entre particulares sobre si existe o no el acto jurídico, la intervención del juez será en todo caso para reconocer la inexisten-

cia, en razón de que nadie puede hacerse justicia por sí mismo. (Artículo 17 de la Constitución Federal.)

Pongamos, por ejemplo, una persona que vende una cosa que no existe y al que se la vende le hace entrega del precio, en este caso la persona que pagó algo que es imposible que se le transmita pues es algo que no existe, y el que lo recibió se niega a devolver la cantidad que recibió. En este caso, se hace necesario que intervenga la autoridad judicial, para que una vez que se reconozca que el acto no existe, se obligue a la persona a restituir lo que recibió, pues si bien es cierto que el acto inexistente no produce ningún efecto jurídico, lo que no impide que se produzcan efectos de hecho, los cuales se deben destruir a través de la autoridad ante la que se hubiere promovido, la inexistencia, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 17 constitucional antes citado.

Otro efecto del acto inexistente es que toda persona tiene derecho de prevalerse para que se reconozca la inexistencia, o como dice el Código Civil "...su inexistencia puede invocarse por todo interesado" (artículo 2224).

Además, el acto inexistente no es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Lo que significa que las partes no pueden confirmar lo que no existe, así como tampoco el transcurso del tiempo puede tener la virtud de volver lo inexistente en existente, o en otros términos, que el transcurso del tiempo no va a hacer existente lo inexistente.

Pasemos, ahora, a referirnos a la nulidad absoluta.

El artículo 2225 de los Códigos Civiles antes referidos, estatuye: "La ilicitud en el objeto, fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

Se señalan, también como características de la nulidad absoluta que "...por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se pronuncie por el juez la nulidad".

Aunque a decir verdad en la exposición de motivos del Código Civil de 28 expresaba: "Las relaciones jurídicas, absolutamente nulas, no producen efectos ni antes ni después de la declaración de nulidad."

Además, toda persona que tenga interés puede prevalerse de ella y no desaparece por la confirmación o la prescripción, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2226.

Por lo que respecta a la nulidad relativa, ésta se produce por la falta de forma, si no se trata de actos solemnes, así como el error, dolo, mala fe, violencia, lesión, incapacidad de cualquiera de los autores del acto, según lo estatuido en los artículos 2228 y 1816.

Antes mencionamos que la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto puede producir, también, en ciertos casos, la nulidad relativa, según el artículo 2225 de los Códigos Civiles citados.

En cuanto a las consecuencias o características de la nulidad relativa, siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los que se destruirán con efecto retroactivo al día en que se realizó el acto, una vez que el juez pronuncie la sentencia declarando la nulidad relativa del mismo.

Otras características que señala la ley a la nulidad relativa son las opuestas a las de la nulidad absoluta, o sea, sólo puede invocarse por el perjudicado, es

susceptible de convalidarse por la confirmación, y también puede desaparecer por la prescripción, es decir, el transcurso del tiempo tiene la virtud de volver válido el acto que antes estaba afectado de nulidad.

Pues bien, dijimos que la ilicitud en el objeto, fin o condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa (art. 2225 de los Códigos Civiles que hemos estado mencionando).

Para saber si un acto ilícito está afectado de nulidad absoluta o relativa, es necesario analizar si reúne las características que la ley señala para una u otra nulidad; es decir, si la nulidad que afecta al acto puede ser invocada por todo interesado, es imprescriptible y es inconfirmable, estamos en presencia de un acto que se encuentra afectado de nulidad absoluta; si por lo contrario, la nulidad sólo puede ser invocada por el perjudicado, es confirmable y prescriptible, o no reúne todas las características que la ley fija a la nulidad absoluta, es lógico pensar que estamos ante un acto afectado de nulidad relativa.

Después trataremos más ampliamente lo concerniente a la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa o anulabilidad.

Pero no solamente la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa, se estudian dentro de la ineficacia de los actos jurídicos, pues también es importante referirnos a la rescisión, resolución y revocación de éstos, aunque sea en forma concisa.

La rescisión, nos dice Messineo,[1] "es el modo de quitar valor (retroactivamente: *ex tunc* a un negocio válido en sí), a causa de una desproporción o desequilibrio económico de una cierta importancia (lesión, o sea daño económico) que el mismo crea entre los participantes del negocio; o bien, a causa de la iniquidad, en daño de una de las partes, que esta ínsita en el negocio, pero con el concurso de otros requisitos específicos".

Por su parte, Rafael de Pina comenta respecto a esta figura: "Ha sido definida la rescisión como un procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado y obligatorio, en condiciones normales, a causa de accidentes externos mediante los que se ocasiona un perjuicio económico a alguno de los contratantes o de sus acreedores. El artículo 17 del Código Civil del Distrito Federal, antes de la reforma de 12 de diciembre de 1983, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de los mismos mes y año, en vigor el 1o. de octubre de 1984 preceptuaba: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la rescisión del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios."

Por reforma que se realizó al artículo 17 del Código Civil del Distrito Federal, se cambió la palabra rescisión por el vocablo nulidad, pues en diverso numeral (2228) disponía que la lesión era una de las causas que originaba la nulidad relativa del acto, por lo que ambas disposiciones (17 y 2228) actualmente

[1] Messineo, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1954, pág. 505.

se uniformaron en cuanto a la consecuencia respecto a la lesión, al indicar que ésta origina la nulidad.

Sobre la anterior cuestión a que hemos hecho alusión, el maestro Galindo Garfias[2] nos dice: "Por una reforma técnicamente desacertada, por decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de diciembre de 1983, que entró en vigor treinta días después de su publicación, el legislador contra los antecedentes históricos y doctrinales, cambió la palabra rescisión por el vocablo nulidad.

La rescisión por causa de lesión que tiene su origen en la teoría del abuso del derecho y en la ruptura del equilibrio de las prestaciones, produce la ineficacia del contrato (por rescisión) en la medida en que causa un daño injusto a la parte víctima de la misma; pero permite la reducción de las prestaciones pactadas (a elección del perjudicado), para restablecer el equilibrio de las prestaciones en el caso de los contratos bilaterales y onerosos en los que existe reciprocidad; es decir, correspondencia entre las prestaciones de las partes. La nulidad ataca al acto en su constitución misma (sinalagma genético), la rescisión en cambio (y la resolución) ataca al acto en su ejecución (sinalagma funcional).

Por lo demás, no se concibe racionalmente que un contrato que es por sí mismo nulo y por lo tanto se halla privado de efectos pueda producir consecuencias atenuadas, mediante "una reducción equitativa" de la obligación que resulta gravosa para una de las partes (la víctima de la lesión).

La rescisión obra sobre el contrato para privarlo de sus efectos nocivos, producidos por circunstancias externas a él que sufre una de las partes al soportar un daño y muy probablemente perjuicios causados por la otra parte injustamente y en detrimento de su patrimonio por aprovecharse de la situación de inferioridad en que se encuentra por ignorancia o inexperiencia (art. 17 C.C. para el D.F.).

La rescisión por causa de lesión debe ser declarada por el juez, después de que haya sido probada por quien la invoca; el causante de la lesión se ha aprovechado de la situación de inferioridad de quien sólo pide la rescisión.

El efecto de la sentencia que decreta procedente la acción de rescisión (no de nulidad) puede afectar la totalidad de los efectos del contrato, privándolo enteramente de eficacia o bien, producir sólo una "reducción equitativa" de las prestaciones convenidas para restablecer así el equilibrio (contractual). En este caso, compete al juez fijar la cuantía de esa reducción".

En seguida nos ocuparemos de los casos en que se presenta la rescisión, en donde se advierte "la abrumadora confusión legislativa que existe en torno de ella", a decir de José Antonio Márquez González.[3]

Entre los casos de rescisión que se regulan en la legislación civil, están los siguientes:

En el capítulo correspondiente de los bienes considerados según las personas a que pertenecen, el numeral 771 estatuye: "Cuando conforme a la ley pueda

[2] Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de los contratos*, Porrúa, Méx. 1966, pp. 423 y 424.

[3] Márquez González José Antonio, *Teoría general de las nulidades*, Porrúa, Méx., 1992, p. 314.

enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato, dentro de los seis meses, contados desde su celebración".

En diverso numeral (973), pero referente a la copropiedad, si no se notifica a los copropietarios la enajenación de la parte alícuota de uno de ellos, se dispone que "la venta no producirá efecto legal alguno."

En el artículo 1788 respecto a la partición se señala que pueden rescindirse o anularse por las mismas causas que las obligaciones, pero en los numerales siguientes que se refieren al heredero preterido y a la partición hecha con un heredero falso, respectivamente, se indica que la acción es de nulidad.

Por lo que respecta al artículo 1951 referente a las ventas en que se faculta al comprador a pagar el precio en abonos de bienes muebles, se habla de que procede la rescisión. Después veremos que en el capítulo de la compraventa concerniente a las modalidades de la compraventa (venta en abonos y venta con reserva de dominio) se emplean correctamente las palabras "cláusula rescisoria", de lo que nos ocuparemos cuando comentemos dichos artículos.

El artículo 1971 relativo a las obligaciones alternativas, correspondiente a los riesgos dispone: "Si ambas cosas se perdieren por culpa del deudor, podrá el acreedor exigir el valor de cualquiera de ellas con los daños y perjuicios, o la rescisión del contrato."

En el mismo capítulo de las obligaciones alternativas pero en el numeral 1979 indica que si la cosa se pierde por culpa del deudor y la elección es del acreedor, éste podrá exigir el precio de la cosa, la prestación del hecho o la rescisión del contrato.

En cuanto a las obligaciones de dar en relación a los riesgos, el artículo 2017, fracción II, dispone: Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios.

En el capítulo de la evicción y el saneamiento, volvemos a encontrar la figura de la rescisión en los artículos 2134, 2135, 2136 y 2138 de los Códigos Civiles citados. El artículo 2134 preceptúa: "Cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción, de una parte de la cosa adquirida, se observará respecto de ésta las reglas establecidas en este capítulo, a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato."

También se observará lo dispuesto en el artículo antes mencionado cuando en un solo contrato se hayan enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas y una sola sufre la evicción (art. 2135). En el caso de los dos artículos anteriores si el que adquiere elige la rescisión del contrato, está obligado a devolver la cosa libre de gravámenes que le haya impuesto.

Finalmente, el artículo 2138 preceptúa: "Si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen, o la rescisión del contrato."

Otro caso de rescisión se presenta cuando la cosa enajenada presenta vicios o defectos ocultos, en que se concede al adquirente la acción quanti-minorios, estimatoria o compensatoria, o bien, la acción de rescisión, el artículo 2142 expresa: "En los Contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa. En diverso numeral (2144) se establecen las dos acciones a que hemos hecho referencia, al disponer: "En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada, a juicio de peritos."

Por su parte, el artículo 2145 estatuye: "Si se probare que el enajenante conocía los defectos ocultos de la cosa y no los manifestó al adquirente, tendrá éste la misma facultad que concede el artículo anterior (2144) debiendo, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión."

El plazo para exigir cualquiera de las acciones es de seis meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada, a excepción del caso de rescisión contemplado en el artículo 2138, al que nos referimos anteriormente, que es de un año, contado desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre voluntaria no aparente, así como el caso de enajenación de animales que es de veinte días, contados desde la fecha del contrato, aunque lo más correcto hubiera sido que dicho plazo se contara a partir de la entrega de los animales, que es cuando el adquirente puede advertir los vicios o defectos ocultos. Dichas excepciones están previstas en los artículos 2139 y 2155, respectivamente, de los Códigos Civiles referidos.

No obstante que una de las acciones es la rescisoria o redhibitoria, el legislador incorrectamente expresa en el artículo 2154: "Si la enajenación se declara resuelta, debe devolverse la cosa enajenada en el estado en que se entregó, siendo responsable el adquirente de cualquier deterioro que no proceda del vicio o defecto ocultados", consideramos que en lugar de usar el vocablo "resuelta", lo más correcto hubiera sido decir "rescindida".

En la compraventa por acervo o "a la vista", encontramos un caso de rescisión en el artículo 2260, al estatuir: "Habrá lugar a pedir la rescisión del contrato si el vendedor presentare el acervo como homogéneo y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista."

Otro caso de rescisión se encuentra en el artículo 2300 de los Códigos Civiles aludidos, correspondiente al contrato de compraventa, al disponer: "La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

De los dos numerales que señala la disposición, el 1950 previene: "La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley." Y el artículo

1951 estatuye: "Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos." Como podemos observar el legislador usa los términos "resolución" y "rescisión" como si fueran sinónimos.

En el siguiente numeral 1952, se vuelve a usar el término rescisión al indicar: "Si la rescisión del contrato dependiere de un tercero y éste fuere dolosamente inducido a rescindirlo, se tendrá por no rescindido."

De todo lo anterior se concluye que el legislador usa indistintamente los términos resolución y rescisión dándoles el mismo significado.

Por lo que respecta a la venta en abonos de inmuebles, el artículo 2310 de los Códigos Civiles citados determina que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. Dicha 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 de la Propiedad.

Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria contra terceros e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que produzca efectos contra tercero.

En cambio si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes muebles indicados.

Las consecuencias que se producen si se rescinde el contrato de compraventa consisten en que el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

En la venta con reserva de dominio, al igual que en la venta en abonos, para que surta efectos la cláusula rescisoria respecto a terceros es necesario que el contrato de compraventa se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, y esto sólo se puede hacer cuando se trate de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables; si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse plenamente, y por lo tanto el contrato no pueda registrarse, éste sólo produce efectos respecto a las partes contratantes.

También en la venta con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, con todos los efectos que hemos señalado para la venta en abonos.

Además, establece el artículo 2313 de los Códigos Civiles mencionados, que el vendedor, mientras no se venza el plazo para pagar su precio, no puede enajenar la cosa vendida, esta limitación del dominio se anotará en la parte correspondiente.

En la venta con reserva de dominio, mientras que no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Un caso de rescisión, aunque el legislador no usa el término, sino habla de reembolsar, pero que sin lugar a duda es una verdadera rescisión, misma que opera por la voluntad del mutuatario (deudor) en el contrato de mutuo, es la que está prevista en el artículo 2396 de los Códigos Civiles en comento, al preceptuar que: "Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses, contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos." Lo que significa que, en este caso, el contrato de mutuo tiene una duración de cuando menos ocho meses, no obstante que se hubiere fijado un plazo mayor para su vigencia.

Además, representa una regla protectora para el mutuatario, que viene siendo la parte económicamente débil en este contrato, así como una excepción al principio que reza que el cumplimiento y validez de un contrato no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes y también al principio de exactitud en cuanto al tiempo.

Se puede decir, sin temor a equivocarnos, que la mayor parte de los casos de rescisión, se encuentran en el contrato de arrendamiento, por lo que enseguida pasaremos a ocuparnos de ellos.

a) La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido (2408).

b) Cuando la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados en los términos que indica el artículo 2409 de ambos Códigos Civiles a que hemos hecho alusión.

Por lo que se refiere al arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, en los siguientes casos.

1. Cuando el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa arrendada (art. 2416).

2. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y en el pago de los daños y perjuicios que sufra (art. 2420).

3. Porque la cosa tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de la cosa arrendada (art. 2421).

4. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses (art. 2431).

5. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si el impedimento dura más de dos meses (art. 2432, en relación con el art. 2431).

6. Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada (art. 2434, en relación con el art. 2431).

7. Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento (frac. I del art. 2490, en relación con la frac. II del art. 2412).

8. Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió (art. 2473).

9. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 (frac. II del art. 2490).

10. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada y desconocidos por el arrendatario (frac. III del art. 2490).

11. Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario (art. 2492).

En cuanto al arrendador, éste puede pedir la rescisión del contrato, en los siguientes casos:

1. Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 (frac. I del art. 2489).

2. Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425: "El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella" (frac. II del art. 2489, en relación con la frac. III del art. 2425).

3. Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (frac. III del art. 2489, en relación con el art. 2480).

4. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario (frac. IV del art. 2489).

5. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (frac. V del art. 2489, en relación con el art. 2441)

6. Si el arrendatario no cumple con la obligación de asegurar la finca arrendada, cuando va a establecer una industria peligrosa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2440.

7. En los demás casos previstos por la ley (frac. VI del art. 2489).

En el contrato de obra a precio alzado, el artículo 2638 del Código Civil, dispone: "Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindirse el contrato; pero el dueño indemnizará a los herederos de aquél, del trabajo y gastos hechos" (art. 2638). Lo dispuesto en el artículo citado se aplica si el empresario no puede concluir la obra por alguna causa independiente de su voluntad (art. 2639).

En cambio si es el dueño de la obra el que fallece, no se rescindirá el contrato, y sus herederos serán responsables para con el empresario (art. 2640).

Otro caso de rescisión es el que se encuentra en el contrato de renta vitalicia, previsto en el artículo 2781 del Código Civil, que estatuye: "Aquel a cuyo favor se ha constituido la renta vitalicia, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o conserva las seguridades estipuladas para su ejecución."

En el contrato de prenda se prevé un caso más de rescisión en el artículo 2871 del Código Civil, al disponer: "Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiera entregado, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor

puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencida la obligación o que ésta se rescinda."

En el propio contrato de prenda, pero en el numeral 2875 del Código Civil, se regula otro caso más de rescisión, al disponer: "Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra o alguna caución, quedará al arbitrio del acreedor aceptarlas o rescindir el contrato."

Finalmente, el artículo 2953 del Código Civil, correspondiente al contrato de transacción, regula un caso más de rescisión, al disponer: "La transacción tiene, respecto a las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la ley."

En forma somera nos referiremos ahora a los casos de rescisión contemplados en el Código de Comercio.

El artículo 308 prevé de que la muerte o inhabilitación del comisionista origina la rescisión del contrato de comisión; en cambio la inhabilitación o muerte del comitente no ocasiona la rescisión del referido contrato, aunque pueden revocarlo sus herederos.

El artículo 578 del citado Código estatuye que "el contrato de transporte es rescindible a voluntad del cargador, antes o después de comenzarse el viaje, pagando en el primer caso al porteador la mitad, y en el segundo la totalidad del porte, y siendo obligación suya recibir los efectos en el punto y en el día en que la rescisión se verifique. Si no cumpliere con esta obligación, o no cubriere el porte al contado, el contrato no quedará rescindido".

Por otra parte, el numeral siguiente expresa: "El contrato de transporte se rescindirá de hecho antes de emprenderse el viaje, o durante su curso, si sobreviene algún suceso de fuerza mayor que impida verificarlo o continuarlo, como: declaración de guerra, prohibición de comercio, intercepción de caminos u otros acontecimientos análogos." Finalmente, el artículo 591 de la mencionada legislación, dentro de los derechos que le concede al porteador, en la fracción III de dicho numeral está el de "rescindir el contrato, si comenzado el viaje impidiere su continuación un acontecimiento de fuerza mayor".

En la Ley General de Sociedades Mercantiles en el artículo 50, que corresponde a la sociedad en nombre colectivo, se dispone que el contrato de sociedad podrá rescindirse respecto a un socio, por las siguientes causas:

I. Por uso de la firma o del capital social para negocios propios;

II. Por infracción al pacto social;

III. Por infracción a las disposiciones legales que rijan al contrato social;

IV. Por comisión de actos fraudulentos o dolosos contra la compañía, y

V. Por quiebra, interdicción o inhabilitación para ejercer el comercio.

Dichas causas de rescisión son aplicables a la sociedad en comandita simple, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 57, que remite al artículo 50.

También se aplican las causas señaladas en las fracciones I a IV a la sociedad de responsabilidad limitada, en atención a lo dispuesto en el artículo 86, que remite al artículo 50, fracciones I, II, III y IV.

Igualmente aplican las causas de rescisión a la sociedad en comandita por acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211, que remite al artícu-

lo 50 de la mencionada Ley, aunque se aclara que dichas causas de rescisión solamente se aplican a los socios comanditados.

En el contrato de crédito de habilitación o avío y el contrato de crédito refaccionario, si el acreditado emplea los fondos que le suministren en fines distintos a los pactados, o no atiende su negociación con la diligencia debida, el acreedor podrá rescindir el contrato, dar por vencida anticipadamente la obligación y exigir el reembolso de las sumas que haya proporcionado, con sus intereses (art. 327, párrafo segundo, *in fine*, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

También, cuando el acreditado hace el traspaso de la propiedad o negociación para cuyo fomento se haya otorgado el préstamo, sin consentimiento previo del acreedor, éste tendrá derecho a rescindir el contrato o a dar por vencida la obligación y a exigir su pago inmediato (art. 328, *in fine*, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Por último, en la Ley Federal de Protección al Consumidor se regulan los siguientes casos de esta figura, con la alternativa por parte del consumidor para exigir el cumplimiento de la oferta o promoción, aceptar otro bien o servicio equivalente, reducción del precio, reposición del producto, así como la rescisión del contrato, con devolución del precio que el consumidor hubiere pagado, y en todo caso, el pago de daños y perjuicios. Veamos dichos casos:

> ***Artículo 50.*** Si el autor de la promoción u oferta no cumple su ofrecimiento, el consumidor podrá optar por exigir el cumplimiento, aceptar otro bien o servicio equivalente o la rescisión del contrato y, en todo caso, el pago de los daños y perjuicios.
>
> ***Artículo 70.*** En todos los casos de compraventa a plazos de bienes muebles o inmuebles a que se refiere esta ley, si se rescinde el contrato, vendedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiera entregado la cosa tendrá derecho a exigir por el uso de ella el pago de un alquiler o renta y, en su caso, una compensación por el demérito que haya sufrido el bien.
>
> El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a recibir los intereses computados conforme a la tasa que, en su caso, se haya aplicado a su pago.

Esta disposición sólo se aplica cuando las partes tengan el carácter de proveedor o consumidor; en cambio lo estatuido en el artículo 2311 del Código Civil del Distrito Federal se aplica a los que no se encuentren en esta situación.

Es oportuno mencionar que si la rescisión es solicitada por el proveedor, en el caso de incumplimiento, cuando el consumidor haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de pagos convenidos, el consumidor tendrá derecho a optar por la rescisión en los términos del presente artículo, o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan.

Precisamente, el artículo 71 de la Ley en comento, prevé esa situación al preceptuar: "En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando se haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y el proveedor exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, el consumidor tendrá derecho a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo

vencido más las prestaciones que legalmente procedan. Los pagos que realice el consumidor, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por el proveedor, liberan a aquél de las obligaciones inherentes a dichos pagos."

Es necesario también tener presente, lo que dispone el artículo 73 de la mencionada ley, sobre la cuestión que nos ocupa. Dicho numeral expresa:

"Los actos relacionados con inmuebles sólo serán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos de la presente ley.

Asimismo, esta ley es aplicable a los arrendamientos destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor".

Finalmente, encontramos la última causa de rescindibilidad en el artículo 82 de la Ley en cita, concerniente a los defectos o vicios ocultos, al estatuir: "El consumidor puede optar por pedir la rescisión o la reducción del precio, y en cualquier caso, la indemnización por daños y perjuicios, cuando la cosa objeto del contrato tenga defectos o vicios ocultos que la hagan impropia para los usos a que habitualmente se destine o que disminuyan su calidad o la posibilidad de su uso. Cuando el consumidor opte por la rescisión, el proveedor tiene la obligación de reintegrar el precio pagado."

Siguiendo el orden que establecimos sobre las ineficacias, trataremos someramente lo relativo a la resolución de los actos jurídicos, que se regula en el artículo 1949 de los Códigos Civiles a que nos hemos referido, que estatuye: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible."

Messineo[4] expresa: "Éste es un medio con el cual, cuando sobrevenga un determinado hecho, o un determinado acto ajeno, externo al negocio (que es en sí válido), que altere la situación preexistente o perturbe el normal desenvolvimiento de la relación, se le consiente al sujeto provocar el fin del negocio y la cesación de sus efectos. Esto mismo tiene lugar, mediante una declaración de voluntad, de manera que viene a caer, de ordinario con alcance retroactivo, todo lo que se había producido."

"La resolución —manifiesta De Pina[5]— no debe confundirse con la rescisión, pues entre una y otra existen diferencias claramente apreciables, que no pueden perderse de vista sin llegar, en la práctica, a resultados inadmisibles.

La resolución obedece a una causa debida a la voluntad informativa del acto mismo, o a la concurrencia de determinadas circunstancias que la ley supone habrían impedido, caso de ser previstas, la conclusión del mismo.

---

[4] Messineo, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, *op. cit*., t. II, p. 505.

[5] De Pina, Rafael, *op. cit.*, vol. I, pp. 289 y 290.

La doctrina y la legislación han confundido frecuentemente la resolución con la rescisión.

Esta confusión es inadmisible."

Clemente de Diego, citado por De Pina, indica: "La resolubilidad de los actos jurídicos es consecuencia de la naturaleza del acto (contratos bilaterales) o de la condición resolutoria agregada por las partes, y entonces nada tiene que ver con la nulidad. Cuando depende —añade dicho autor— de un vicio o defecto del acto, entonces se asimila a la anulabilidad, sobre todo si produce efectos *ex-tunc*, es decir, desde el principio, aniquilando por completo del acto. Hay veces que sólo produce sus efectos *ex-nunc*, es decir, desde la interposición de la demanda de resolución, dejando intactos los efectos que con anterioridad haya podido producir el acto."

Después precisaremos las diferencias con figuras jurídicas afines.

Finalmente, abordaremos la revocación de los actos jurídicos.

Revocación, según el Diccionario de la Real Academia Española (del latín *revocatio-ónis*, acción y efecto de revocar, y revocar del latín *revocáre*, dejar sin efecto).

Para Messineo[6] "la revocación de los actos y de los negocios jurídicos implica una actividad del sujeto; la misma es, propiamente, una declaración de voluntad unilateral, que consiste en la retractación de un anterior acto o negocio jurídico, incluso bilateral, consentido por la ley al autor de ella. Con la revocación se dispone (pero con efecto *ex-nunc*), de manera diversa de como antes se ha hecho, de los propios intereses (o de los intereses ajenos, cuando la revocación afecta intereses ajenos, en los casos en que esto está admitido). La misma es el ejercicio de un *jus poenitendi* que tiene por efecto volver a su anterior estado una situación precedente, o impedir el nacimiento de una situación nueva, o sea quitar (*ex-nunc*, esto es sin retroactividad) efecto al acto revocado".

El principio que establece que desde que se perfecciona el contrato, obliga 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, o sea, el de la obligatoriedad del contrato, o en otros términos, los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, así como que el cumplimiento y validez de un contrato no pueden dejarse al arbitrio de alguno de los contratantes (arts. 1796 y 1797). Dicho principio tiene, expresa Puig Peña, citado por Márquez González,[7] excepciones derivadas a veces de la ley, otras veces de la propia naturaleza del contrato e incluso a veces de decisiones judiciales específicas. Así, es sabido que una parte puede desistirse de ciertos contratos —como el mandato y la sociedad— por disposición legal específica. En otros casos, y aunque también la ley lo prevea, el fundamento reside más bien en el carácter especial del acto, como sucede en los casos de donación y, por último, la facultad de resolver ex índice tiene lugar en casos extremos de incumplimiento de obligaciones por la contraria.

---

[6] Messineo, Franceso, *op. cit.*, t. II, p. 503.

[7] *Op. cit.*, p. 289.

A pesar de todo ello, el problema se complica cuando, no concurriendo ninguna de las circunstancias aludidas, sobreviene de todas formas una alteración de la situación de hecho que ha dado lugar a las condiciones generales de contratación, especialmente cuando se trata de negocios de ejecución sucesiva o de duración prolongada, a merced de actos que no pudieron haber sido previstos en el acto mismo de la contratación. Este problema es conocido bajo el nombre genérico de revisión judicial del contrato y diversas teorías se han esgrimido en el afán de explicar su procedencia teórica, tales como las de la desaparición de la base del negocio (teoría de la presuposición), del riesgo imprevisible y de la cláusula "*rebus sic stantibus*".

El común denominador de todos ellos se dirige a la fundamentación del derecho de revocar buscando el restablecimiento de los postulados de ética y equidad, tratando de incorporar en el vínculo contractual una voluntad, la de la ley actuada a través del juzgador, sustituyendo o completando la voluntad inicial de los contratantes y adaptando de esta forma el derecho a las exigencias de la vida cotidiana (Puig Peña, Federico, *Compendio de Derecho Civil Español*, Ediciones Nauta, Barcelona, 1966, t. III, p. 474, y 55, t. IV, vol. II, pp. 59 y 60).

Uno de los casos que se regulaban dentro de la figura de la revocabilidad de los actos jurídicos en nuestra legislación civil era el concerniente a la adopción (arts. 405, 406, 407, 408, 409 y 410), aunque en este caso era necesario una resolución judicial. Actualmente con la derogación de los mencionados artículos del Código Civil del Distrito Federal, por Decreto de fecha 25 de mayo de 2000, en vigor el 10 de junio del mismo año, desapareció dicha causa de revocación. Es más, en la última parte del artículo 410-A del citado Código Civil se dispuso, expresamente, que la adopción es irrevocable.

Entre los casos de revocación que regula el Código Civil, se encuentran: la promesa de recompensa (art. 1861, en relación con el 1863), siempre que se haga antes de que esté prestado el servicio o cumplida la condición, así como que la revocación se haga con la misma publicidad que el ofrecimiento; estipulación a favor de tercero (art. 1868, en relación con el art. 1871), mientras el tercero no haya manifestado su voluntad de querer aprovecharla, o cuando el tercero rehúse la prestación estipulada a su favor; revocación de la oferta por el oferente y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación (art. 1808); testamento, por su propia definición (art. 1295), así como cuando el testador otorga un nuevo testamento, el anterior queda revocado, si el testador no expresa en éste su voluntad de que el anterior subsista en todo o en parte, pues entonces el anterior sólo subsistirá en lo que no se oponga a las disposiciones contenidas en el testamento posterior (art. 1494). El testamento anterior recobrará, no obstante su fuerza, si el testador, revocando el posterior, declara ser su voluntad que el primero subsista (art. 1496).

Actos en fraude de acreedores (art. 2168). El mencionado artículo dispone:

"Revocado el acto fraudulento del deudor, si hubiere habido enajenación de propiedades, éstas se devolverán por el que los adquirió de mala fe, con todos sus frutos."

El artículo 2163 de los Códigos Civiles que hemos venido citando, indica que los actos celebrados por el deudor en perjuicio de su acreedor están afectados de nulidad.

El jurista Gual Vidal[8] opina que realmente la acción que se ejerce en contra del deudor es de nulidad.

El maestro Rojina Villegas[9] señala que desde el punto de vista técnico constituye un verdadero problema clasificar correctamente a esta acción, ya que si los actos a título oneroso, cuando haya habido mala fe de parte del deudor y del tercero (art. 2164) se parte de la hipótesis de que es un acto ilícito, dada la complicidad de este último, y como tal sujeto a nulidad; cuando el acto es a título gratuito (art. 2164), como la ley no requiere para la procedencia de la acción pauliana la mala fe, y aun la admite a pesar de la buena fe del deudor y del tercero, es evidente que en este caso no hay fraude, ni tampoco acto ilícito en general, y correctamente no debe hablarse en ese supuesto de un acto anulable, sino rescindible, porque es jurídicamente válido y contiene todos los requisitos necesarios para su existencia y eficacia.

Otro caso de revocación es el contemplado en el contrato de donación, al estatuir el artículo 2359 de los Códigos Civiles aludidos: "Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337."

Si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable.

Lo mismo sucede si el donante muere dentro de ese plazo de cinco años sin haber revocado la donación.

Si dentro del mencionado plazo naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad.

Otra causa de revocación de la donación es el caso de la inoficiocidad, que se presenta cuando perjudiquen la obligación del donante de suministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley (art. 2360, en relación con el art. 2348). La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha que será totalmente suprimida si la reducción no bastare a completar los alimentos (art. 2376).

Si el importe de la donación menos antigua no alcanzare, se procederá, respecto de la anterior, en los términos del artículo que precede (2376), siguiéndose el mismo orden hasta llegar a la más antigua.

Habiendo diversas donaciones otorgadas en el mismo acto o en la misma fecha, se hará la revocación entre ellas a prorrata.

Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que tenían al tiempo de ser donados.

Cuando la donación consista en bienes raíces que fueren cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie.

---

[8] Gual Vidal, Manuel, *Apuntes sobre obligaciones*, 2a. parte, p. 461.

[9] Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, Méx., 1981, t. V, vol. II, p. 441.

Cuando el inmueble no pueda ser dividido y el importe de la reducción exceda de la mitad del valor de aquél, recibirá el donatario el resto en dinero.

Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto.

Finalmente, revocada o reducida una donación por inoficiosa, el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado.

Además, se establecen los casos en que la donación no puede ser revocada por superveniencia de hijos, siendo éstos: cuando sea menor de doscientos pesos, cuando sea antenupcial, cuando sea entre consortes o cuando sea puramente remuneratoria, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2361.

También de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2370 de los Códigos Civiles que hemos mencionado, las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud:

I. Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de sus ascendientes, descendientes o cónyuge de éste;

II. Si el donatario rehúsa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza.*

En diverso numeral (233) del Código Civil del Distrito Federal, dispone que las donaciones entre cónyuges pueden ser revocadas por el donante, en los términos del artículo 228.

El artículo últimamente mencionado estatuye que las donaciones antenupciales hechas entre los futuros cónyuges serán revocadas cuando, durante el matrimonio, el donatario realiza conductas de adulterio, violencia familiar, abandono de las obligaciones alimentarias u otras que sean graves a juicio del Juez de lo Familiar, cometidas en perjuicio del donante o sus hijos.

De donde se desprende que tanto las donaciones antenupciales hechas entre los futuros consortes como las donaciones entre cónyuges, pueden ser revocadas por las mismas causas.

Estas donaciones (entre consortes), no se revocarán por superveniencia de hijos; pero se reducirán cuando sean inoficiosos, en los mismos términos que los comunes (art. 234 del Código Civil del Distrito Federal).

La acción de revocación de la donación por superveniencia de hijos corresponde exclusivamente al donante y al hijo póstumo, pero la reducción por razón de alimentos tienen derecho a pedirla todos los que sean acreedores alimentistas.

En cuanto a la acción de revocación por causa de ingratitud, no puede ejercitarse por los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiese intentado.

Otra causa de revocación es la concerniente al contrato de mandato, misma que se encuentra prevista en los artículos 2595, fracción I, y siguientes de los

---

* En el Código Civil del Estado de Nuevo León, además de los dos casos de ingratitud antes mencionados, se agregan en el artículo 2264, los siguientes.

III. Si el cónyuge donatario es declarado adúltero en procedimiento civil;

IV. Si el coautor del adulterio es el donatario, en los términos de la fracción anterior; o

V. Si el donatario es condenado por sentencia que haya causado ejecutoria en proceso civil por cometer contra el donante hechos o actos de violencia familiar.

Códigos Civiles citados. Se considera que la revocación en el mandato es algo que se deriva de la propia naturaleza del contrato, por ser un cargo de confianza, es decir, se trata de un contrato *intuitu personae*, de allí que el legislador disponga que el mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, a menos que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación anterior (estos últimos supuestos se refieren al mandato irrevocable).

Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de quedar obligada por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.

El mandatario puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y de todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario. El mandante que descuide exigir los documentos que acreditan los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.

Asimismo, la constitución de un nuevo mandatario en un mismo asunto importa la revocación del primero, desde el día en que se notifique a éste el nuevo nombramiento.

Por otra parte, el mandante que revoque el mandato en tiempo inoportuno, debe indemnizar a la contraparte de los daños y perjuicios que le cause. La misma regla se aplica para el mandatario que renuncie al mandato en tiempo inoportuno. (Referente a la revocación ver el art. 2595, fracción I, en relación con los arts. 2596, 2597, 2598 y 2599 de los Códigos Civiles antes citados.)

El artículo 2676 de dicho ordenamiento legal —referente a las facultades de la asamblea general de la asociación civil— el mencionado artículo en la fracción III estatuye como una facultad del mencionado órgano social, la de nombrar al director o directores cuando no hayan sido nombrados en la escritura constitutiva; asimismo, en la fracción IV de ese numeral se faculta al indicado órgano social para revocar los nombramiento hechos.

Por lo que respecta al contrato de sociedad civil, el artículo 2711 de los Códigos Civiles citados, dispone que el nombramiento de los socios administradores hechos en la escritura de la sociedad, no podrá revocarse sin el consentimiento de todos los socios, a no ser judicialmente por dolo, culpa o inhabilidad.

En cuanto al nombramiento de administradores, hecho después de constituida la sociedad, es revocable por mayoría de votos.

El Código de Comercio hace alusión a la revocación en los artículos 307 y 308, referentes a la comisión mercantil.

Dichos artículos preceptúan:

> ***Artículo 307.*** ... el comitente podrá en cualquier tiempo revocar la comisión conferida al comisionista.
>
> ***Artículo 308.*** por muerte o inhabilitación del comisionista se entenderá rescindido el contrato de comisión; pero por muerte o inhabilitación del comitente no se rescindirá, aunque pueden revocarlo sus representantes.

En la Ley General de Sociedades Mercantiles se encuentran algunos casos que contemplan la figura de la revocabilidad, en el artículo 74 de la citada ley,

correspondiente a la Sociedad de Responsabilidad Limitada, referente a la administración de ese tipo social, en donde se dispone que la misma estará a cargo de uno o más gerentes, que podrán ser socios o personas extrañas a la sociedad, designadas temporalmente o por tiempo indeterminado. Luego el mencionado numeral agrega: "Salvo pacto en contrario, la sociedad tendrá derecho de revocar en cualquier tiempo a sus administradores."

En diverso numeral de la ley en cita (art. 78, III) estatuye:

Las asambleas tendrán las facultades siguientes:

III. Nombrar y remover a los gerentes.

Por lo que respecta a la Sociedad Anónima, en cuanto a la revocación de los administradores, se deberá aplicar lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; la revocación de los comisarios de dicho tipo social se contempla en el artículo 164 del citado ordenamiento legal; el artículo 238, en relación con el 236 de la misma ley se refiere a la revocación de los liquidadores.

Encontramos otro caso de la figura jurídica de la revocación en las ventas a domicilio, reguladas en el artículo 56 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que dispone que el contrato se perfecciona a los cinco días hábiles contados a partir de la entrega del bien o de la firma del contrato, lo último que suceda. Durante ese lapso, el consumidor tendrá la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna. La revocación deberá hacerse mediante aviso o mediante entrega del bien en forma personal, por correo registrado, o por otro medio fehaciente. La revocación hecha conforme a este artículo deja sin efecto la operación.

A fin de que sea más comprensible lo de la ineficacia de los actos jurídicos, presentamos a continuación el siguiente cuadro:

INEXISTENCIA		
Concepto	**Causas que la producen**	**Características**
"El acto es inexistente cuando carece de un elemento esencial para su formación" (De Pina). (Art. 1794, interpretado a *contrario sensu*.)	Falta de consentimiento Falta de objeto Falta de solemnidades	*a*) No produce efecto legal alguno *b*) Es imprescriptible *c*) Es inconfirmable *d*) Su inexistencia puede invocarse por todo interesado (art. 2224 CCDF)

NULIDAD ABSOLUTA		
Concepto	**Causas que la producen**	**Características**
Procede esta ineficacia cuando el acto se ejecuta contra leyes de orden público o a las buenas costumbres. (Arts. 8o., 1830, 1831 y 2225 del Código Civil del Distrito Federal.)	Ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto (art. 2225 del CCDF)	*a*) Por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos *b*) De ella puede prevalerse todo interesado *c*) Es inconfirmable *d*) Es imprescriptible (art. 2226 del Código Civil del Distrito Federal)

NULIDAD RELATIVA		
Concepto	**Causas que la producen**	**Características**
"Es una sanción legal por un defecto de origen, que sólo afecta intereses particulares, no atañe a sus elementos esenciales ni al interés público y, por tanto, es susceptible de subsanarse y solamente puede ser invocada por la persona en cuya protección la establece la ley" (De la Peza Muñoz Cano, José Luis). Por nuestra parte agregaríamos: "Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos y desaparece por la prescripción."	*a*) La falta de forma. *b*) Los vicios del consentimiento: *a'*) Error. *b'*) Dolo. *c'*) Mala fe. *d'*) Violencia. *c*) La lesión. *d*) La incapacidad de cualesquiera de los autores del acto. *e*) La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto (arts. 17, 1816, 2225 y 2228 del CCDF).	Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos. Es confirmable. Es prescriptible. Sólo puede invocarse por el perjudicado (art. 2227, en relación con el art. 2226 del CCDF).

RESCISIÓN		
Concepto	**Casos particulares que se regulan en nuestra legislación**	**Consecuencias**
"Procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado y obligatorio, en condiciones normales, a causas de accidentes externos mediante los que se ocasiona un perjuicio económico a uno de los contratantes o de sus acreedores" (De Pina, Rafael).	Arts. 771, 1788, 1951, 1971, 1979, 2017, 2134, 2135, 2136, 2138, 2142, 2144, 2260, 2310, 2312, 2396, 2408, 2409, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2480, 2489, 2490, 2492, 2638, 2639, 2781, 2871 y 2953 del Código Civil del Distrito Federal. Arts. 308, 578 y 591 del Código de Comercio. Arts. 50, 57, 86 y 211 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Arts. 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y arts. 50, 70, 71 y 82 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.	Priva de eficacia un acto válido en sí, a causa de un desequilibrio económico de cierta importancia a alguno de los contratantes o de sus acreedores; en consecuencia, ambas partes se deberán restituir las prestaciones recibidas.

RESOLUCIÓN		
Concepto	**Fundamento legal**	**Consecuencias**
"Ésta es un medio con el cual, cuando sobrevenga un determinado hecho, o un determinado acto ajeno, externo al negocio (que es en sí válido), que altere la situación preexistente o perturbe el normal desenvolvimiento de la relación, se le consiente al sujeto provocar el fin del negocio y la cesación de sus efectos. Esto mismo tiene lugar, mediante una declaración de voluntad, de manera que viene a caer, de ordinario con alcance retroactivo, todo lo que se había producido" (Messineo).	Artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal.	"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpla con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También puede pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible."

REVOCACIÓN		
Concepto	**Casos particulares que se regulan en nuestra legislación**	**Consecuencias**
"En virtud de esta figura, un negocio que ha nacido perfectamente válido puede interrumpir *ex-nunc* la producción normal de sus efectos merced a una nueva declaración volitiva unilateral (Márquez González, José Antonio).	Promesa de recompensa (art. 1861, en relación con el 1863). Estipulación a favor de tercero (art. 1868, en relación con el 1871). Oferta y aceptación (art. 1808). Testamento (arts. 1895, 1494 y 1496). Actos en fraude de acreedores (art. 2163). Donación (arts. 228, 233, 234, 2348, 2359, 2360, 2361, 2370 y 2376). Mandato (arts. 2595, frac. I, 2596 a 2599). Asociación y sociedad civil (revocación de los administradores) (arts. 2676, frac. IV y 2711 del CCDF). Comisión Mercantil (arts. 307 y 308 del Código de Comercio). Sociedad de Responsabilidad Limitada (revocación de gerentes) (art. 74, en relación con el art. 78, frac. II de la LGSM). Sociedad Anónima (revocación de los administradores, comisarios y liquidadores) (arts. 155, 164, 238, en relación con el art. 236 de la LGSM). Ventas a domicilio (revocación del consentimiento por el consumidor) (art. 56 de la LFPC).	"La manifestación unilateral de la voluntad de una persona para dejar sin efectos un acto jurídico" (De la Peza Muñoz Cano, José Luis).

2. DIVERSAS TESIS SOBRE LA INEXISTENCIA E INVALIDEZ DE LOS ACTOS JURÍDICOS: DOCTRINA CLÁSICA, TESIS DE JAPIOT, DE PIEDELIEVRE Y TEORÍA DE JULIEN BONNECASE

Para sujetarnos al programa que nos hemos propuesto, pasaremos a exponer las diversas teorías que se han formulado, con el tema que nos ocupa (inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa), empezando por la teoría clásica, siguiendo con las tesis de Japiot y Piedelievre, para concluir con la de Bonnecase.

Dichas teorías fueron tomadas tal como aparecen en la obra *Teoría general de las obligaciones* de Borja Soriano.[10]

[10] Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, Méx., 1991, pp. 94-109.

Doctrina clásica

Nociones de inexistencia y nulidad

Inexistencia. Acto inexistente es el "que no reúne los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto, y en ausencia de los cuales es lógicamente imposible concebir su existencia" (Aubry et Rau, t. I, párrafo 7, págs. 118 y 119; Planiol, t. I, núm. 345). O en otros términos: "El acto inexistente es aquel que no ha podido formarse en razón de la ausencia de un elemento esencial para su existencia. Falta al acto alguna cosa de fundamental, alguna cosa que es, si se puede hablar así, de definición. Semejante acto carece de existencia a los ojos de la ley; es una apariencia sin realidad, la nada. La ley no se ocupa de él. No había, en efecto por qué organizar la teoría de la nada" (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, números 102-12). "Hay un elemento que es esencial a todo acto jurídico, cualquiera que sea, es la voluntad del autor o de los autores del acto... La ausencia de voluntad en el autor o en uno de los autores del acto lo hará, pues, inexistente... Los otros elementos esenciales varían según los diversos actos jurídicos... En la venta, el precio es un elemento esencial; una venta hecha sin precio sería inexistente" (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, números 102-12; Colin et Capitant, t. I, núms. 68; Planiol, t. I, núm. 348).

Nulidad. A diferencia del acto inexistente, el acto nulo reúne las condiciones esenciales para la existencia de todo acto jurídico, pero se encuentra privado de efectos por la ley (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, números 102-14; Planiol, t. I, núm. 326).

Nulidad absoluta y nulidad relativa

Subdivisión. La nulidad se subdivide en nulidad absoluta y nulidad relativa (Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 121; Colin et Capitant, t. I, núm. 66); en otros términos, los actos nulos se subdividen en actos nulos de pleno derecho y actos anulables (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, números 112-5; Planiol, t. I, núm. 335).

Naturaleza de ambas nulidades. La nulidad absoluta es la que ataca a los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato o a una prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir de orden público (Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 118; Colin et Capitant, t. I, núms. 64 y 66; Planiol, t. I, núm. 336). Tales son los contratos que tienen por objeto un acto ilícito. La nulidad relativa es una medida de protección que la ley establece a favor de personas determinadas, por ejemplo, los incapaces (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-17; Planiol, t. I, núm. 341; Colin et Capitant, t. I, núms. 64 y 67).

Comparación entre los actos inexistentes, nulos y anulables

I. Efectos e intervención del juez.

Acto inexistente. "El acto inexistente no puede producir ningún efecto. ¿Cómo de la nada podría salir alguna cosa? Así es aún antes de toda intervención de la justicia para comprobar la inexistencia del acto" (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-13; véase Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 119). "No hay que hacer intervenir a la justicia para invalidar un acto inexistente… No se anula la nada, como no se puede matar a un muerto. Sin duda, si hay controversia entre dos particulares sobre el punto de saber si un acto jurídico existe o no existe, la justicia intervendrá para resolver la diferencia, puesto que ninguno puede hacerse justicia por sí mismo; pero se limitará a reconocer, a comprobar la inexistencia del acto; no se concebiría que lo anulase" (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-13; Planiol, t. I, núm. 349. Nota).

Acto nulo. No hay momento alguno en el que los efectos del acto nulo de pleno derecho puedan producirse (Planiol, t. I, núm. 339), y "no hay necesidad de ejercitar, propiamente hablando, una acción de nulidad... Sin embargo, si una controversia se suscita sobre la validez del acto, de manera que la nulidad se ponga en duda, será necesario litigar, porque ninguno puede hacerse justicia a sí mismo; pero el juez se limitará a comprobar la nulidad, no tendrá que decretarla" (Planiol, t. I, núm. 338).

Acto anulable. El acto jurídico anulable, en tanto que no ha sido anulado por una decisión judicial, produce sus efectos. Y, sin embargo, esos efectos no se producen sino provisionalmente, porque la sentencia judicial que pronuncie la nulidad obrará con efecto retroactivo al día del acto y, por consiguiente, todos los efectos producidos se considerarán como no efectuados. Así, pues, el juez debe necesariamente intervenir para pronunciar la nulidad del acto anulable (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-19; Planiol, t. I, núms. 343 y 342).

Opiniones diversas. En sentido diverso de lo expuesto, Colin y Capitant no encuentran diferencia sustancial en el modo de intervención del juez, ya se trate de actos inexistentes, nulos o anulables (Colin et Capitant, t. I, núms. 66-68), y Aubry et Rau dicen: "Los actos afectados de nulidad quedan eficaces en tanto que la anulación no se ha pronunciado por el juez. Toda nulidad, debe, por regla general, pronunciarse por sentencia. A este respecto no ha lugar a distinguir entre los casos en que la ley se limita a abrir contra un acto una acción de nulidad y aquellos en que declara ella misma la nulidad, sea de una manera pura y simple, sea con adición de las palabras de derecho o de pleno derecho" (t. I, párrafo 37, pág. 122).

II. Personas que pueden prevalerse de la invalidez.

Inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa.

a) "No estando ninguno obligado a reconocer la nada, toda persona tiene derecho de prevalerse cuando lo necesite de la inexistencia de un acto jurídico que se le opone" (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-13; Planiol, t. I, núm. 349. Nota).

b) La nulidad absoluta también puede invocarse por todo interesado (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-16; Planiol, t. I, núm. 339; Colin et Capitant, t. I, núm. 66; Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 121).

c) La nulidad relativa sólo puede invocarse por las personas en interés de las cuales la establece la ley (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-19; Planiol, t. I, núm. 343; Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 121; Colin et Capitant, t. I, núm. 67).

III. Confirmación y prescripción.

Inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa.

a) Los actos inexistentes no pueden hacerse válidos por una confirmación ni por la prescripción (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-13; Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, pág. 119; Planiol, t. I, núm. 349. Nota y 339.

b) Tampoco puede borrarse la nulidad absoluta por confirmación o por prescripción (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-16; Planiol, t. I, núm. 39; Colin et Capitant, t. I, núm. 66).

c) La nulidad relativa es susceptible de borrarse retroactivamente por la confirmación del acto, emanada de aquel o de aquellos que tengan la acción de nulidad, es decir, por la renuncia de esta acción y por la prescripción (Baudry-Lacantinerie, Précis, t. I, núms. 102-19; Planiol, t. I, núm. 343; Colin et Capitant, t. I, núm. 57).

Aubry et Rau opinan en sentido diverso cuando dicen, hablando en general: "Las nulidades son, bajo ciertas limitaciones que se explicarán en los párrafos 337 y 339, susceptibles de cubrirse por la confirmación y la prescripción" (Aubry et Rau, t. I, párrafo 37, página 123; Bonnecase, Suppl., t. III, núm. 8).

IV. Confusión de lenguaje.

*Diversas acepciones de las palabras: inexistente, nulo y anulable. "*A este respecto dice Planiol lo que sigue: Laurent, que ha consagrado a esta materia largos desarrollos (t. XV, núms. 450 a 465; t. II, págs. 341 a 355, págs. 430-477; t. XXII, núms. 391-392), toma la palabra nulo como sinónimo de anulable, y reserva estas dos expresiones a los actos anulables por sentencia a consecuencia de una acción de nulidad; después aplica el término de actos inexistentes a los que son anulados de pleno derecho por la ley. Otros hacen una diferencia entre nulo y anulable: el acto es nulo cuando la ley misma lo priva de efectos sin que haya necesidad de hacerlo anular por sentencia; es anulable cuando es necesaria una sentencia del juez para destruirla. A este sistema se adhieren Demolombe y Comet de Santerre. Pero estos autores confunden intencionalmente la inexistencia y la nulidad de pleno derecho" (Planil, t. I, núm. 333). Bufnoir cree "que no hay que distinguir entre un acto radicalmente nulo o un acto inexistente, es en el fondo la misma cosa" (Propiété et contrat, pág. 648). Barde prefiere emplear las expresiones acto inexistente y acto anulable. El contrato es inexistente dice, cuando carece de uno de los elementos esenciales para su formación o cuando se ha celebrado violando una prescripción o una prohibición legal fundada sobre motivos de orden público. Y se debe considerar que hacen al contrato anulable los vicios del consentimiento, la lesión y la incapacidad. No cree deber distinguir la nulidad de pleno derecho y la inexistencia, sino que la primera entra en la segunda; la situación jurídica es la misma en las dos hipótesis (Baudry-Lacantinerie et Barde, ob. cit., t. XIV, núms. 1929-1931).

Tesis de Japiot

I. Prefacio. "El sistema clásico no puede funcionar de una manera integral y satisfactoria, porque no tiene en cuenta la complejidad de las relaciones de hecho y las necesidades prácticas (pág. 156). Este sistema, fundado en el reparto de las nulidades en dos categorías, la de las inexistencias y la de las nulidades relativas, resuelve en *block* las cuestiones que se propone resolver, o sean: en qué casos es necesario intentar una acción de nulidad, qué personas pueden invocar la nulidad y en qué casos puede haber confirmación y prescripción (pág. 7)... Una teoría nueva examinaría separadamente cada una de las grandes cuestiones, o, más exactamente, cada una de las cuestiones especiales en las que se analizan esas grandes cuestiones, en realidad complejas, a las cuales la teoría clásica ha dado una simplicidad puramente artificial, y para cada uno de esos problemas de órdenes tan diversos, determinaría el procedimiento de solución que parecería adaptarse de una manera más rigurosa a sus elementos propios, a reserva de relacionar en seguida estas soluciones particulares para descubrir las leyes generales cuya existencia revelaran. Este trabajo es indispensable. En razón, no se ve por qué las diversas cuestiones han de ser solidarias, por qué, por ejemplo, declarándose *a priori* inseparables las cuestiones de confirmación y de extensión de la nulidad, el derecho por una parte de renunciar a invocar la nulidad en tal hipótesis concreta contra tal persona determinada del número más o menos considerable de individuos que podrían prevalerse de la nulidad; las soluciones de la teoría clásica son demasiado absolutas (págs. 8 y 9)... Pero, como la rigidez de la teoría clásica no responde a las exigencias tan variadas de las especies concretas en presencia de la cuales se encuentra la práctica, es a propósito de cuestiones más particulares donde el interés de nuestra materia revela de una manera más palpable su carácter de actualidad. Que se tome al azar cualquier materia especial del derecho privado donde pueda intervenir la nulidad de un acto jurídico; que se consulten las obras especiales, que se interrogue a los especialistas: se comprobará casi seguramente que las soluciones admitidas en la materia, por aplicación de la *Teoría general de las nulidades* actualmente dominante, son combatidas con energía..." (página 9).

II. La idea del fin. "La nulidad es una sanción; no tiene por utilidad y por razón de ser sino asegurar la observancia de la regla que sanciona, y, si la regla es violada, debe reparar del mejor modo posible esta violación, preservando contra las consecuencias de ella los intereses que la regla violada estaba destinada a proteger. Por esto, únicamente hay actos nulos. De aquí resulta necesariamente que, en lugar de organizar la nulidad para ella misma, siguiendo el procedimiento del sistema clásico, en lugar de hacer una teoría de los actos nulos como se ha hecho una teoría de los actos que entran en un molde particular, actos solemnes o actos de última voluntad, por ejemplo, es necesario reglamentar los actos nulos de una manera esencialmente subordinada al carácter, de sanción, que es el de la nulidad. No hay que considerar la nulidad sino como un accesorio de las reglas jurídicas. Estas reglas son las que es necesario estudiar; es preciso analizar atentamente el mal y sus causas, a fin de conocer el remedio que se debe emplear, a fin de poder redactar la fórmula exacta de los elementos que lo deben

componer. Hay que descubrir íntimamente el fin de estas reglas y sus razones de ser; es necesario preguntarse qué es lo que el legislador ha querido y por qué lo ha querido, cuáles son los intereses cuya defensa ha tenido en vista; se deben buscar los peligros que el legislador ha querido evitar, su origen, sus diversos modos de manifestación, su gravedad, su duración... Guiado por estas consideraciones, se descubrirán las formas especiales que deben revestir las nulidades, las reglamentaciones particulares que deberán recibir, a fin de modelarse y adaptarse del modo más estrecho a las reglas que sancionan. Muy diversos son los fines hacia los cuales tienden estas reglas: para ajustarlas a ellos lo más posible, la nulidad misma deberá plegarse a esa diversidad. Organizada sobre esta base, la nulidad, dando a las reglas jurídicas su máximo de firmeza por una garantía de ejecución tan segura como es posible, llenará de la manera más completa el papel tan importante que desempeña en el derecho" (págs. 166 y 167).

III. El medio. "Por esencial que sea, la consideración del fin de la regla, no debe intervenir sola: nos guardaremos de aislar este fin de los hechos prácticos que es necesario penetrar en cierto modo para alcanzarlo (pág. 168)... De hecho, el acto, por nulo que sea, podrá tener una existencia aparente que en vano la teoría pretendía desconocer; habrá alguna cosa, no será la nada (pág. 169)... El acto nulo aparecerá regularmente celebrado; los consentimientos se habrán cambiado, sin que en las palabras y en la manera de ser de los contratantes nada haya que parezca anormal; un escrito que parece regular se habrá redactado por las partes (pág. 171)... Ahora bien, por el solo hecho de su otorgamiento, un acto jurídico puede tener una importancia práctica muy real (pág. 171)... Los signos materiales de la existencia de un acto no son solamente los hechos de su otorgamiento: son también los hechos de ejecución. Los hechos de ejecución simbolizan menos directamente todo el acto jurídico del que proceden: la entrega de la cosa vendida, no es toda la venta (pág. 173)... Pero aquí la apariencia, por su precisión misma, gana en intensidad lo que pierde en extensión (pág. 173)... Es aquí sobre todo donde ella se opone a la noción de la nada: la ejecución da al acto, por nulo que sea, cierta existencia, la cual se necesita jurídicamente tener en cuenta (pág. 174)... la ejecución parcial puede hacer presumir la existencia de su causa, el otorgamiento regular y la validez del acto en su conjunto; la presunción será justa sobre todo si estos hechos de ejecución se repiten, procediendo de un acto originario que debe prolongar en el tiempo sus consecuencias, que permite cierta duración de ejecución, un contrato sucesivo que se ejecuta poco a poco, una constitución de sociedad que crea un órgano durable, destinado a vivir una vida afirmada por la ejecución de actos jurídicos (pág. 175)... Hay conciliaciones indispensables, que la equidad impone, sin implicar, sin embargo, lo arbitrario. Hay intereses en lucha, entre los cuales no podría uno justamente decidir sin inspirarse en esta dirección que se conoce con el nombre de principio del equilibrio de los intereses en presencia. Frente a los intereses de la persona más especialmente protegida por la nulidad, hay los intereses respetables de otra persona, los intereses generales de los terceros, los intereses de la sociedad, hay las necesidades del crédito... hay la seguridad y la certidumbre necesarias, que protestan contra las perturbaciones causadas en las posesiones y las situaciones de hecho por las nulidades y sus repercusiones, que exigen que uno sepa a qué atenerse sobre la validez o la no validez de un acto, sobre la anulación o

la confirmación, y que requieren a veces una organización de la nulidad inspirada en consideraciones distintas del solo interés de las solas comodidades de la persona protegida. Todos estos elementos, cuyo conjunto forma el medio donde la nulidad está llamada a obrar, desempeñarán su papel en nuestra teoría, que se mantendrá así más cerca de los hechos y tendrá más probabilidad de adaptarse a las necesidades prácticas" (páginas 176 y 177).

IV. Las causas de nulidad. "Nuestra conclusión es doble: por una parte, la oposición de la inexistencia y de la nulidad no es un hecho objetivo; no se impone *a priori*; la teoría no puede escogerla como punto de partida y debe tener otra base; por otra parte, es posible, para precisar los detalles y la aplicación de la teoría general de la nulidad, establecer cierta clasificación de los vicios según el punto de vista de la opinión tradicional" (pág. 269).

V. La naturaleza de la nulidad. "En la teoría clásica la nulidad es considerada como cierto estado del acto (pág. 271)... El acto, tomado en sí mismo, prácticamente no existe. Lo que existe realmente, son efectos jurídicos. La única forma bajo la cual puede objetivamente existir una diferencia entre un estado de validez y un estado de invalidez, es que, en el primer caso habrá entera producción de efectos, y, en el segundo, ausencia de un mayor o menor número de efectos (pág. 275)... A la concepción clásica según la cual la nulidad consiste en un estado del acto considerado en sí, proponemos sustituirla por otra: la de un derecho de crítica dirigido contra los efectos del acto. Esta concepción se analiza en dos elementos que sucesivamente determinaremos de una manera más completa (página 284): I. La ley declara un acto nulo a fin de que las personas, alguna solamente o mayor número o toda la sociedad que componen, no estén desarmadas contra las consecuencias de este acto, sino que tengan al contrario el derecho de prevenirlas o de suprimirlas (pág. 285)... En sí, la nulidad aún la del pleno derecho no es nada si no se invoca (pág. 286)... II. Tal es el derecho. Cuál es el objeto de él, aquí es donde interviene la segunda parte de nuestra fórmula: derecho de crítica, hemos dicho, dirigido contra las consecuencias del acto (pág. 293)... la vida plena y entera del acto, prácticamente, no puede consistir más que en la realización plena y entera de sus efectos: efectos normales del acto, que han sido especial y directamente queridos por las partes o que naturalmente están unidos al acto por la fuerza de las cosas o por determinación de la ley. La invalidez prácticamente no puede manifestarse sino por una ausencia de efectos (pág. 294)... Desde que una sola de estas consecuencias normales falta, hay por esto mismo ineficacia: muy limitada aquí en su objeto. La ineficacia aumentará de extensión a medida que aumente el número de efectos suprimidos; pero no cambiará por eso de naturaleza: por mucho que los efectos sean suprimidos, podrá haber una ineficacia muy grande o aun completa, pero será una ineficacia. Y sobre este punto estamos de acuerdo para reconocer con M. Drogoul la unidad de la noción de nulidad: para nosotros, todas las nulidades, anulabilidades relativas o absolutas, nulidades absolutas, de pleno derecho, de derecho público o de derecho privado, inexistencias y aun inoponibilidades todas son igualmente ineficacias (pág. 295)... Esta noción de la nulidad que hiere las consecuencias del acto se recomienda por razones análogas a las que precedentemente nos han aconsejado adoptar la noción de la nulidad derecho de crítica: ella es inse-

parable de la idea de divisibilidad de la nulidad, divisibilidad que hoy en día es relativa a las consecuencias del acto: la nulidad de tal efecto de un acto no exige la nulidad de todos los otros" (pág. 296).

VI. Conclusión. "Todo concurre, por lo tanto, a descartar el procedimiento de soluciones en *block* practicado por la doctrina clásica; todo concurre a recomendar una teoría más especializada: esta especialidad, aunque a primera vista parezca paradójica es en cierta manera el rescate de la generalidad de nuestra teoría, porque ella se impone por la extensión misma de los intereses que queremos tener en cuenta; para establecer esta teoría más especializada, un solo procedimiento es posible: el de las soluciones distintas para cada cuestión" (pág. 365).

Tesis de Piedelievre

Ideas principales. He aquí las ideas principales de esta tesis, según la noticia que sobre ella dan Paul Lerebours-Pigeonniére y René Demogue en la *Revista Trimestral de Derecho Civil*, del año de 1911 (pág. 772): "Este importante trabajo, que revela preciosas cualidades, examina en su primera parte los casos en los cuales no se aplica el principio *quod nullum est nullum producit effectum*. El autor los ha agrupado con mucho método y dando prueba de perspicacia. Nota desde luego que en ciertos casos unos actos nulos producen efectos de orden secundario... cuando un documento auténtico, nulo como tal, vale como escrito privado... En otros casos, actos jurídicos nulos producen todos sus efectos durante cierto tiempo; hay dos ejemplos muy conocidos: el matrimonio putativo y la sociedad de hecho. En fin, en ciertas hipótesis, actos nulos desarrollan todos sus efectos. Esto es lo que la jurisprudencia ha admitido para las enajenaciones consentidas por los prestanombres de congregaciones no autorizadas, para los actos celebrados por el heredero aparente. Esta exposición metódica tiene por fin principal preparar la segunda parte que es un ensayo de sistematización y que forma el punto capital de la obra. El hecho que un acto sea inexistente, no le impide, según M. Piedelievre, producir ciertos efectos. Sin embargo, buscando cuál es el mínimum de base necesario para que de un acto herido de nulidad subsista alguna cosa, no cree posible llegar a un criterio muy preciso; habla él mismo de simple tendencia de espíritu y estima que desde que hay más que nada, el acto puede producir ciertas consecuencias. Dicho esto, M. Piedelievre busca precisar y examinar el medio en el cual los actos nulos pueden sobrevivir más fácilmente en algunos de sus efectos. Este terreno de cultura más favorable, lo descubre ahí donde hay decadencia del formalismo, donde el principio de la autonomía de la voluntad tiene una gran aceptación, donde se admite que un acto puede ser complejo por su naturaleza, y en donde se considera que la nulidad se dirige no a contar el acto mismo, sino contra las consecuencias del acto. Con mucho espíritu de observación profunda, nos muestra esta serie de circunstancias favorables al mantenimiento de los efectos del acto. Después de haber examinado si las consecuencias del acto que sobreviven a la nulidad deben ser consideradas como consecuencias de hecho o como consecuencias propiamente ju-

rídicas, vemos en fin que el fundamento general de los efectos producidos por los actos nulos no es único, sino que la buena fe, la idea de responsabilidad, la de apariencia explican según los casos las supervivencias que se producen."

Finalmente, se presenta la Teoría de Bonnecase, que es en la que se inspiró el legislador del Código Civil de 1928.

El autor Borja Soriano hace una correlación entre la Teoría de Bonnecase y los artículos del Código Civil, que confirma la influencia que ejerció Bonnecase en los redactores del referido Código.

Teoría de Bonnecase

Sus conceptos fundamentales. Este autor (t. III, núms. 1 a 111) adopta la teoría clásica, pero con ciertas reservas, a las que no es extraño el nuevo movimiento de ideas. Para dar a conocer la opinión Bonnecase transcribo a continuación los fragmentos de su obra en los que están contenidos los conceptos fundamentales. "Los civilistas representativos de la ciencia del derecho civil en el siglo XIX y en la época contemporánea, a excepción de Saleilles y de su escuela, jamás han puesto en duda la necesidad de la sistematización jurídica en todas las materias. Nos remitimos sobre este punto a los desarrollos que en nuestro tomo I (núms. 526 y siguientes, núms. 402 y siguientes) hemos consagrado al papel de las nociones fundamentales y a sus clasificaciones. Además de que la opinión contraria es la negación misma de las ciencias, ella conduciría a abandonar los intereses más considerables al arbitrio del juez, o, más exactamente, a sus impresiones de audiencia y a su temperamento. Es por consiguiente inútil insistir sobre lo bien fundado de la teoría tradicional con relación a la técnica jurídica general. Ahí donde la escuela de Saleilles encontraba motivos de crítica, nosotros vemos un homenaje que hay que rendir a la escuela de la exégesis, más especialmente encarnada en este caso por Aubry et Rau, Demolombe y Laurent. Las líneas armónicas de la teoría tradicional, como lo veremos, han traducido y organizado la realidad; en un dominio particular han permitido admirablemente alcanzar los fines del derecho particular, han permitido admirablemente alcanzar los fines del derecho (núm. 48)... En cuanto a nosotros, estimamos, reservándonos establecer ulteriormente la exactitud de estos dos términos, que sólo deben emplearse las palabras: inexistencia de una parte, nulidad de la otra. Sin duda, en el seno de la nulidad, hay que hacer precisiones y distinciones; pero conforme a la teoría clásica, nuestro punto de partida es que la nulidad se opone a la inexistencia y que estas dos nociones dominan toda la materia (núm. 50)... es necesario tomar la teoría de la inexistencia y de la nulidad en sí misma, abstracción hecha hasta donde se pueda, de toda vista histórica. Este método consiste en hacer prevalecer lo que nosotros llamamos el punto de vista orgánico sobre el punto de vista histórico. ¿Qué hay que entender por el punto de vista orgánico? Simplemente el examen de la naturaleza de las cosas tal como se presenta ante nosotros en su estado actual (número 52)... El gran error de ciertos partidarios de la doctrina clásica ha sido identificar la inexistencia y la nulidad absoluta. Los adversarios de aquí han sacado partido a favor de su tesis (núm. 71)... noso-

tros diremos que un acto jurídico es inexistente cuando le falta uno o varios de sus elementos orgánicos, o quizá más exactamente, específicos (núm. 78)... Estos elementos son de dos clases: elementos de orden psicológico y elementos de orden material... En la base de este acto se encuentra, en efecto: 1o. una manifestación de voluntad; 2o. un objeto; 3o. según los casos, un elemento formalista. Que uno de esos elementos falte, el acto será inexistente (Código de 1928, art. 2224) puesto que está desprovisto de un elemento orgánico o específico (número 79)... Precisaremos, simplemente, que si la forma solemne no es por naturaleza un elemento esencial del acto jurídico, puede ser elevada a esta dignidad por el juego de la técnica jurídica cuidadosa de adaptar el acto jurídico a su fin (núm. 80)... ponemos como regla exclusiva de toda excepción, que el acto jurídico inexistente no engendra, en su calidad de acto jurídico, ningún efecto, cualquiera que sea (Código de 1928, art. 2224). No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción (Código de 1928, artículo 2224). Siendo el acto inexistente símbolo de la nada, se comprende que no puede ser el objeto de una confirmación ni el beneficiario de una prescripción extintiva que haga desaparecer con el tiempo el vicio de que está manchado. En consecuencia, todo interesado, cualquiera que sea, tiene derecho de prevalerse de la inexistencia de un acto jurídico (Código de 1928, art. 2224); por otra parte, no tiene que preocuparse de llevar este acto ante los tribunales para obtener de cualquier manera su condenación; no se condena a la nada... si, eventualmente, el acto jurídico inexistente se invoca en juicio, el tribunal no puede sino registrar su inexistencia; además, ésta nunca será lógicamente demandada por vía de acción, sino opuesta por vía de excepción... Cuando hemos enunciado el alcance práctico de la noción de inexistencia y la hemos traído a la ausencia rigurosa de todo efecto, hemos tenido cuidado de precisar que el acto jurídico inexistente estaba en la imposibilidad absoluta de engendrar, como acto jurídico, una consecuencia cualquiera. Pero nos hemos guardado bien de sostener que hechos materiales a los que se rehusaría la calificación de actos jurídicos no pudiesen producir un efecto de derecho. El que ha vendido una casa después de que había sido destruida por un incendio no ha hecho un contrato de venta, o más bien, este contrato es un acto jurídico inexistente por falta de objeto. Pero si el vendedor de la casa destruida es culpable de un fraude con respecto al comprador y si le ha ocasionado un perjuicio impidiéndole, por ejemplo, adquirir otra casa que se le ofrecía, este vendedor, decimos es, a consecuencia de sus manejos materiales, responsable respecto de su pretendido comprador. Pero parece que nadie tendrá la idea de pretender que estos daños son debidos en virtud de un acto jurídico. Sin embargo, es lo que han sostenido algunos autores... Mencionemos, sin embargo, en una palabra, que mientras que el acto jurídico inexistente no es susceptible en ningún caso de engendrar como acto jurídico un efecto de derecho cualquiera que sea, sucede de otra manera con el acto nulo aún atacado de nulidad absoluta (Código de 1928, artículos 2226 y 2227), por la buena y sola razón que este acto es una realidad mientras que no ha sido destruido por una decisión judicial. En su estudio precitado: "De los intereses de la distinción, entre la inexistencia y la nulidad de orden público", *Revista Trimestral de Derecho Civil,* 1914, pág. 61, M. Cohendy, excelentemente, ha puesto este punto de relieve (número 83)... En nuestra concepción o, más exactamente, en la doctrina clási-

ca, la suerte de la noción de inexistencia de los actos jurídicos no está en manera alguna ligada a la consagración expresa de ésta por textos del Código Civil. Esta noción domina los textos más bien que estarles subordinada (núm. 83 *bis*)... Desde el momento en que ha nacido a la vida jurídica un acto, por imperfecto que sea, efectúa, en tanto que no es destruido, la función de un acto regular (Código de 1928, arts. 2226 y 2227). Aunque en seguida se anule por una decisión judicial, no será menos cierto que ha constituido en la vida social un centro jurídico alrededor del cual han podido ligarse múltiples intereses. ¿Es de su esencia que, desapareciendo, todo muere con él? Nada lo exige. La idea de retroactividad no está, de modo absoluto, ligada a la noción clásica de nulidad (Código de 1928, art. 2227). La estabilidad social, unida a la comprobación de la existencia temporal del acto, ordena que el equilibrio de los intereses sea salvaguardado; este resultado no se obtendrá en numerosas hipótesis, sino por el mantenimiento de los efectos del acto anulado (Código de 1928, art. 2227). Que se haga intervenir en esta ocasión la idea de buena fe o cualquiera otra, es perfectamente plausible. Pero la explicación no vale sino como reposando previamente sobre la idea de que la nulidad de un acto no impide su existencia (núm. 90)... La nulidad de un acto se reconoce en que uno de sus elementos orgánicos: voluntad, objeto, forma, se ha realizado imperfectamente (Código de 1928, art. 2228), o también en que el fin que perseguían los autores del acto está, sea directa o expresamente, condenado por la ley, sea implícitamente prohibido por ella porque contraría al buen orden social (Código de 1928, art. 2225). No creemos insistir demasiado sobre los dos aspectos que es susceptible de presentar, desde el punto de vista orgánico, la nulidad de un acto jurídico; ésta es ya una especie de vicio de conformación de sus elementos orgánicos, es, en otros términos, interna; ya encuentra su origen fuera del acto, en el medio social que reacciona sobre el acto, entonces es externa. En una y otra hipótesis, como se ve, la nulidad se separa de la manera más radical y más absoluta, de la inexistencia. Si insistimos tanto sobre este punto, es porque verdaderamente los adversarios de la doctrina clásica han desconocido demasiado la realidad de las cosas, negando la inexistencia directamente o tratando de absorberla en la noción de nulidad (núm. 92 *bis*)... Conviene, en la materia de las diversas clasificaciones de la nulidad, comenzar por hacer justicia a la distinción de nulidades de interés general y nulidades de interés privado. En su obra célebre: *Teoría sobre la nulidad de los convenios y de los actos de todo género en materia civil*, 1835, Solón pone ya de relieve la idea, tan a menudo perdida de vista después por los civilistas, que toda nulidad se inspira en el interés general y tiene por fin protegerlo (núm. 93)... Hemos visto que la doctrina clásica da una importancia capital a la distinción a la nulidad relativa, la nulidad absoluta reposa sobre la violación de una regla de orden público, priva al acto de todo efecto, puede invocarse por cualquier interesado, no es susceptible de desaparecer ni por confirmación ni por prescripción (Código de 1928, art. 2226). Las nulidades absolutas y las nulidades relativas coinciden en que, una vez pronunciadas, el acto que era atacado es integral y retroactivamente destruido (núm. 105)... ¿La distinción de la nulidad absoluta y de la nulidad relativa debe ser en lo sucesivo abandonada? De ninguna manera, porque reposa en el estado actual de la técnica jurídica que, en

el caso, además traduce la realidad de las cosas. Solamente se trata de definir muy exactamente el alcance de esta distinción. Sin razón se ha ligado demasiado la noción de nulidad relativa a la limitación de las personas que pueden prevalerse de la nulidad (Código de 1928, art. 2227) al mismo tiempo que a la violación de las reglas sobre la incapacidad de las personas o los vicios de consentimiento (Código de 1928, art. 2228). La noción de nulidad relativa es más extensa (Código de 1928, art. 2227). Ampliando este principio no contrariamos en nada, a pesar de las apariencias contrarias, la doctrina clásica, lejos de ello, aceptamos la noción de nulidad absoluta tal como ella la enseña, a saber: que una nulidad de esta naturaleza puede ser invocada por todos los interesados, que no desparecería ni por la confirmación ni por la prescripción, que una vez pronunciada por sentencia no deja ningún efecto detrás de ella (Código de 1928, art. 2226). Nada más que sacamos de esta noción, aplicada de una manera integral, su consecuencia lógica: es relativa toda nulidad que no corresponde rigurosamente a la noción de nulidad absoluta así enunciada (Código de 1928, art. 2227). Este punto de partida conduce a hacer colocar en la categoría de las nulidades relativas, nulidades clasificadas tradicionalmente entre las nulidades absolutas; de esta manera evitamos especialmente una contradicción cierta o una explicación arbitraria (núm. 108)... La teoría que presentamos respecto de la distinción de la nulidad absoluta y de la nulidad relativa tiene por resultado, gracias a su conformidad con los hechos y a su claridad, poner fin a discusiones, sobre todo doctrinales, que se han suscitado relativamente a la calificación de los efectos que sobreviven a la anulación de un acto (Código de 1928, artículo 2227) y a la conciliación de sus efectos con la regla: *Quod nullum est, nullum producit effectum*... Hemos establecido largamente que, por oposición a la noción de inexistencia de fondo cuando menos, la nulidad era la resultante de la voluntad del legislador, inspirándose en la especie de las necesidades y de las aspiraciones del medio social. Libre de establecer una nulidad, el legislador es con mayor razón todopoderoso para fijarle los límites. Ésta es toda la significación de la fórmula: *Quod nullum est*... Un acto nulo está destinado a ser condenado un día u otro por una decisión judicial y, por consecuencia, a quedar finalmente ineficaz; pero no es nulo, y, por lo tanto, no será ineficaz, sino en la medida fijada por la ley (Código de 1928, art. 2225). Pertenece a los tribunales decidir en cada caso si se está en presencia de una nulidad absoluta o de una nulidad relativa en el sentido en que las hemos definido y, en esta última hipótesis, sobre qué relación la nulidad es relativa: qué personas pueden prevalerse de ella, condiciones de la confirmación posible, duración de la prescripción, consecuencias destinadas a subsistir a pesar de la anulación" (núm. 109).

3. INEXISTENCIA

Dejamos asentado que para la existencia de un acto jurídico se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia de éste (artículo 1794 del CCF y del CCDF).

Pues es lógico que si falta uno de esos elementos el acto es inexistente, razón por la cual el artículo 2224 estatuye: El acto jurídico inexistente por la falta de

consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno.

Asimismo, agregamos a esos elementos (consentimiento y objeto) las solemnidades, que si bien el legislador no hace mención a ellas en el numeral 1794, indirectamente en el numeral 2228 se refiere a éstas, al disponer que, "la falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes", dando a entender que las solemnidades son diferentes a las formalidades, por lo que merecen distinto tratamiento.

Sobre esta disposición Domínguez Martínez[11] comenta: "Así dicho precepto no se refiere expresamente a la inexistencia; sin embargo, cabe advertir en primer lugar que no la excluye y en segundo parece reservar para los actos solemnes un tratamiento legal distinto al de la nulidad relativa, pues ésta es consecuencia únicamente de la falta de formalidades."

Algunos civilistas ven en el artículo 249 una referencia a éstas (solemnidades), aunque no se usa esa palabra exactamente, sino que se habla de falta de formalidades esenciales para la validez del matrimonio, no obstante se le da el tratamiento de inexistencia, al declarar que "... puede alegarse por los cónyuges y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio. También podrá declararse esa nulidad a instancia del ministerio público".

Si fuera realmente nulidad sólo los cónyuges podían alegarla, pero aquí se indica que también puede hacerlo cualquiera que tenga interés en probar que "no hay matrimonio", e incluso, a instancia del Ministerio Público. Al indicar que tenga interés en probar que no hay matrimonio, definitivamente se le está dando el tratamiento de un acto inexistente.

Domínguez Martínez[12] expresa: "La nulidad que se funda en la falta de formalidades esenciales para la validez del matrimonio —establece por su parte el artículo 249 del Código Civil— puede alegarse por los cónyuges y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio." La disposición agrega que "...también podrá declararse esa nulidad a instancia del Ministerio Público".

Concluye el autor en cita: "La última idea contenida en el precepto que nos ocupa, es decir, el que en un momento dado no hay matrimonio, propiciado ello por la falta de formalidades esenciales, ha permitido interpretar el contenido del artículo en el sentido de que más que la nulidad aludida, debe ser la inexistencia y las formalidades esenciales que faltaren en su caso, son más bien solemnidades."

Por su parte, al analizar la anterior disposición, Rojina Villegas[13] expresa: "Aun cuando en dicho artículo no se habla de formalidades esenciales para la existencia del acto, el legislador seguramente quiso referirse a las formalidades de carácter esencial para que exista el matrimonio, pues se dispone que por la falta de las mismas se podrá pedir la nulidad tanto por los cónyuges como por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio. Asimismo, el

[11] Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, Porrúa, Méx. 2000, p. 637.

[12] *Op. cit*., p. 638.

[13] Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano.*

Ministerio Público podrá pedir dicha nulidad. Claramente se dice en el precepto que la falta de formalidades esenciales traerá como consecuencia la inexistencia del matrimonio, y aun cuando la ley habla de nulidad, debe considerarse que de manera impropia, como ocurre en múltiples casos, no distingue entre la inexistencia propiamente dicha y la nulidad. Sin embargo la voluntad del legislador ha quedado claramente expresada al decir que 'cualquiera podrá probar que no hay matrimonio'."

Sobre esta misma cuestión Márquez González[14] opina: "Ante todo, es conveniente advertir desde luego el régimen especialísimo de las nulidades del matrimonio, que confiere a esta materia un trato particular ostensiblemente alejado del esquema general de las nulidades aplicables a los actos de carácter patrimonial, donde la autonomía privada mantiene una amplia libertad para la contratación. Varios principios, en efecto, confirman este aserto, todos ellos fundados en el interés superior que preside la organización de la institución familiar y que juegan en los extremos de limitación taxativa de las causas que dan origen a la nulidad y aplicación atenuada y bondadosa del régimen de sus sanciones. Entre todos estos principios deben mencionarse aquí la consideración exclusiva de los directamente interesados para provocar la nulidad; la imposición de plazos breves para su ejercicio; la presunción general de validez del acto y, asimismo, de buena fe en los sujetos involucrados; la persistencia de algunos efectos en caso de destrucción del vínculo; las amplias posibilidades de ratificación o convalidación, etcétera.

Bajo este esquema genérico de aplicación especial, el legislador ha desarrollado la exposición de las nulidades del matrimonio prescindiendo aparentemente del empleo de la controvertida denominación de la inexistencia del acto. El propio epígrafe del capítulo sólo hace referencia a la *nulidad* y a la *ilicitud* —fenómeno este último que es objeto de consideración asimismo especial en el tema— y los artículos 248 y 249-250, que en opinión de la doctrina incorporan situaciones específicas de inexistencia, soslayan el problema bajo la denominación común de nulidad, y ello muy a pesar de que el diverso precepto 249 afirma en forma expresa que en la hipótesis 'no hay matrimonio'.

El error, el miedo, la violencia, la menor edad, la ilicitud y la ausencia de formalidades simples, provocan la nulidad del acto, misma que depende de las circunstancias especiales que concurran en el caso para decidir en definitiva su caracterización como absoluta o relativa, según el esquema dicotómico tradicional. En algunos casos, el matrimonio llevado al cabo en presencia de ilicitud en la condición del acto puede, sin embargo, subsistir incólume en su estructura y en el despliegue funcional de sus consecuencias, si bien los autores de la infracción sufren la imposición de penas marginales (arts. 264 y 265*)".

Respecto a los elementos esenciales, o también llamados orgánicos: consentimiento, objeto y solemnidades, por lo que remitimos al lector a las págs. 9 a 25 de esta obra, a fin de no caer en repeticiones innecesarias.

---

[14] Márquez González, José Antonio, *op. cit.*, p. 33.

* Los artículos 264 y 265 fueron derogados por Decreto publicado en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal de 25 de mayo de 2000, en vigor el 1o. de junio del mismo año.

Domínguez Martínez[15] hace un desglose en la forma siguiente:

A) Casos concretos de inexistencia
- *a*) Falta de manifestación de voluntad o consentimiento;
  - *a*') Infancia del autor o de una de las partes del negocio;
  - *b*') Error obstativo;
  - *c*') Violencia física radical;
  - *d*') Simulación absoluta;
  - *e*') Declaración de un enajenado mental;
  - *f*') Firma o huella digital en blanco o en documento cuya lectura es alterada.
- *b*) Falta de objeto por su imposibilidad física o jurídica.
  - *a*') Imposibilidad del objeto directo.
    - *a*") Incapacidad de goce.
      - *a*"') Actos de derecho familiar celebrados por quienes no han alcanzado la edad núbil;
      - *b*"') Actos del mismo derecho familiar celebrados por un sujeto afectado de sus facultades mentales;
      - *c*"') Adquisición por un extranjero del dominio directo de tierras y aguas en la faja prohibida.
    - *b*") Simulación absoluta.
  - *b*') Imposibilidad de objeto indirecto.
    - *a*") Imposibilidad física y jurídica de la cosa;
    - *b*") Imposibilidad del hecho.
- *c*) Solemnidad inobservada.

El autor desarrolla cada uno de los anteriores supuestos.

4. NULIDAD ABSOLUTA

Se considera que la nulidad absoluta es la mayor sanción que se puede imponer a un acto nulo.

Dejamos asentado que ésta se origina por la ilicitud en el objeto, el fin, el motivo o la condición del acto jurídico.

O en otros términos: cuando el acto va en contra de leyes de orden público o buenas costumbres, o bien que contravenga leyes imperativas o prohibitivas.

Dicha ilicitud origina, según lo disponga la ley, la nulidad ya absoluta, ya relativa, según sus características.

Comentamos, además, que la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente, una vez que el juez hubiere dictado la resolución correspondiente declarando la nulidad, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2226 del Código Civil.

[15] Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *op. cit.*, pp. 638-351.

En algunos casos la propia ley expresamente niega al acto la producción de efectos, tal es el caso de los artículos 256, interpretado *a contrario sensu*; 973, referente a la violación del derecho del tanto a los copropietarios; 2764, que niega toda acción al ganancioso en un juego prohibido; 2182, relativo a la simulación absoluta. En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el artículo 155 sanciona la nulidad de actuaciones ante juez incompetente, disponiendo que dicha nulidad es de pleno derecho y, por tanto, no requiere declaración judicial. Igual sucede con el compromiso, previsto en el artículo 616 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que estatuye "... que si el compromiso no designa el negocio o negocios que se sujeten a juicio arbitral, es nulo de pleno derecho, sin necesidad de previa declaración judicial".

Por su parte, el artículo 77 del Código de Comercio, preceptúa: "Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio."

En el segundo párrafo del artículo 37 de la Ley de Inversión Extranjera, en donde se indica que: "Los actos, convenios o pactos sociales y estatutarios declarados nulos por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, por ser contrarios a lo establecido en esta ley, no surtirán efectos legales entre las partes ni se podrán hacer valer ante terceros."

Las otras características de la nulidad absoluta son: puede hacerse valer por cualquier interesado; es inconfirmable e imprescriptible, según reza el artículo 2225 del Código Civil para el Distrito Federal.

En la lección 14 de esta obra se estudia lo referente a la licitud en el objeto, motivo, fin o condición, como uno de los requisitos de validez del contrato.

5. NULIDAD RELATIVA

De la Peza[16] nos da el siguiente concepto: "La nulidad relativa o anulabilidad es una sanción legal por un defecto de origen del acto jurídico, que sólo afecta intereses particulares, no atañe a sus elementos esenciales ni al interés público y, por tanto, es susceptible de subsanarse y solamente puede ser invocada por la persona en cuya protección la establece la ley." Nosotros por nuestra parte agregaríamos: "siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos y desaparece por la prescripción".

De la presente definición podemos obtener las características de dicha nulidad: solamente la puede invocar el perjudicado o afectado; es prescriptible; es confirmable, y siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el órgano jurisdiccional decrete la nulidad. De ahí que el artículo 2239 preceptúe: "La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado. Asimismo, todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un inmueble por una persona que ha

[16] De la Peza, José Luis, *op. cit.*, p. 176.

llegado a propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe. Lo anterior, de conformidad con lo estatuido en el artículo 2242 del Código Civil para el Distrito Federal.

A fin de no caer en repeticiones innecesarias, le pedimos al interesado que vea las págs. 27 a 53 del presente trabajo, referentes a la ausencia de vicios de la voluntad; la lesión; la forma; la licitud en el objeto, motivo o fin y la capacidad, respectivamente, todas ellas dentro del epígrafe de los elementos de validez, en donde se analiza, también, lo concerniente a la ineficacia que se impone como sanción por la falta de dichos elementos.

6. RESCISIÓN Y FIGURAS AFINES

Cuando nos referimos a esta figura jurídica en la introducción, dimos el concepto y enumeramos los diferentes casos en que se presenta, pero, además, mencionamos que nos abocaríamos a establecer las diferencias con otras figuras afines.

Si hacemos una comparación entre la rescisión y la nulidad, podemos advertir que la rescisión se origina fundamentalmente en un perjuicio que se infiere a una de las partes, por ejemplo en la lesión, que en nuestra legislación civil, por una reforma que se hizo al artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal se cambió la sanción de rescisión por la de nulidad. Explicamos que tal vez se debió para uniformar la sanción con lo dispuesto por el numeral 2228, que establecía que la lesión producía la nulidad; precisamente líneas antes transcribimos la opinión del distinguido jurista Galindo Garfias en donde expresa su inconformidad con la reforma al artículo 17 antes citado.

Como lo advertimos en la nulidad relativa las causas que la producen son: los vicios del consentimiento, la falta de formalidades, la incapacidad y la ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto; pues bien ese vicio o defecto en alguno de esos elementos se acompaña desde la formación del acto, es decir, es concomitante a la celebración del mismo, por tanto, si se entabla la acción de nulidad, el perjudicado debe probar en el procedimiento correspondiente, la causa en que se funda para que prospere la acción referida.

En cambio en la rescisión la parte afectada tendrá que demostrar el perjuicio que le ocasionó su contraparte y, por supuesto, probar los daños y perjuicios que se le hubiere ocasionado.

Por otra parte, en la rescisión como se basa en un desequilibrio en las prestaciones (perjuicio económico), la parte afectada puede optar bien por ésta, o por una compensación para restablecer el equilibrio, más el pago de los daños y perjuicios que se le hubiere ocasionado.

Por lo que respecta a la nulidad, las consecuencias están fijadas en los artículos 2238 a 2242 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando mencionamos los casos en que se presenta la rescisión, nos referimos al contemplado en el artículo 2144 del Código Civil, referente a los vicios

o defectos ocultos, en el que precisamente se le concede al perjudicado, a su elección, la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o bien, una reducción en cuanto al precio, a juicio de peritos. Si el perjudicado elige la rescisión y el enajenante obró de mala fe, es decir, éste conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa, y no se los manifestó al adquirente, éste puede exigir, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios de conformidad con lo previsto en el numeral 2146 del Código Civil referido.

En el acto afectado de nulidad relativa una vez declarada la misma, los efectos o consecuencias están expresamente señalados en los artículos 2238 al 2242 del ordenamiento legal citado.

Por lo que se refiere a las diferencias entre la rescisión y la resolución del acto, los civilistas Borja Soriano, Bejarano Sánchez, Sánchez Medal y Martínez Alfaro consideran que no existe diferencia alguna entre estas figuras jurídicas.

A continuación nos permitimos transcribir sus opiniones:

Expresa Borja Soriano:[17]

"Las palabras resolución y rescisión son sinónimas. Así están empleados generalmente en nuestros códigos." Agrega el autor en cita: "Impropiamente, la palabra rescisión se ha empleado para designar ciertas nulidades como son las provenientes de la lesión y de la acción pauliana." El autor se refiere a como estaba redactado el artículo 17 del Código Civil del Distrito Federal antes de la reforma que experimentó en el año de 1883, en que el acto afectado de lesión se sancionaba con la rescisión.

Sánchez Medal[18] dice: "La resolución por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, da derecho a la otra a pedir la resolución del contrato bilateral (1949), a la que a veces llama el legislador rescisión de contrato (2483-IV, 2300 y 2781), pudiendo en general tomarse estos términos como sinónimos (Borja Soriano). Sin embargo, también este término de "rescisión" se usa en ocasiones por nuestro legislador simplemente para indicar la terminación del contrato, como sucede en el contrato de obra a precio alzado (2638), en el arrendamiento (2408), en el transporte (2663) y en la revocación de la donación por superveniencia de hijos (2362).

La norma general para este modo de terminación del contrato es que la parte perjudicada que quiera resolverlo por incumplimiento de la otra, debe promover el juicio correspondiente ante la autoridad judicial, y que, por tanto, dicha resolución no opera de pleno derecho."

Establecer —manifiesta Bejarano Sánchez—[19] "... que la rescisión proviene de la voluntad del legislador, es una cuestión menos intrascendente de lo que parece a primera vista, pues fincada en una razón superior, en la decisión de la ley y no en el interés o capricho o de los contratantes, el derecho de resolución debe admitir interpretación judicial y limitaciones para postular que no cualquier violación a las cláusulas de un contrato es suficiente razón para provocar

[17] Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 490.

[18] Sánchez Medal, Ramón, *op. cit*., p. 129.

[19] Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 5a. ed., Oxford, México, 2002, p. 309.

su resolución, pues el juez debe atemperar los apetitos de los contratantes, para rechazar la pretensión de rescisión apoyada en violaciones de poca importancia real o en un incumplimiento irrelevante o venial, que toma como pretexto de resolución la parte a quien el contrato le es desfavorable.

En nuestro medio, la aplicación de la rescisión se efectúa de ordinario determinando la extinción del contrato por cualquier incumplimiento, sin matizar las resoluciones en proporción a su gravedad, lo que lleva a incurrir en notorias iniquidades.

Técnicamente, la rescisión sólo debe provenir de un desacato o violación a la norma contractual, de consideración, pues si es una sanción proveniente de la responsabilidad, el incumplimiento debe derivar o constituir una culpa suficiente, y sólo así se explica el abono de daños y perjuicios que acompaña a la resolución como consecuencia legal. El juez debe tener el poder de decidir si el incumplimiento del obligado es suficientemente grave para provocar el efecto extintivo de la rescisión, y no limitar su función a constatar la violación del contrato y aplicar ciegamente el efecto resolutorio.

Finalmente, en otro apartado el autor citado señala los requisitos para la procedencia de la acción rescisoria, siendo éstos:

1. La existencia de un contrato sinalagmático;
2. El incumplimiento de una de las partes a sus obligaciones contractuales;
3. La culpa del deudor en ese incumplimiento, y
4. La legitimación del acreedor para ejercitar la acción".

Por su parte, Martínez Alfaro[20] al referirse a la rescisión transcribe el artículo 1949 del Código Civil del Distrito, referente a la resolución, y manifiesta: "La rescisión o resolución, conceptos sinónimos como apunta Borja Soriano, es inherente a la indemnización compensatoria, que es consecuencia del incumplimiento de una obligación recíproca derivada de un contrato sinalagmático, se funda en el precepto que antecede y tiene los presupuestos que a continuación se enumeran:

1. Su principio básico se enuncia diciendo: 'sólo se rescinden las obligaciones válidas'; esto es, sólo tiene lugar en los contratos válidos.
2. Que el contrato genere obligaciones recíprocas a cargo de ambos contratantes, es decir, que sea un contrato bilateral.
3. La interdependencia de las prestaciones recíprocas que son objeto de las obligaciones correlativas.
4. Que un contratante haya cumplido su obligación, o bien que su cumplimiento esté condicionado al de la obligación correlativa.
5. Incumplimiento del otro contratante.
6. Sólo hay lugar a la rescisión tratándose de obligaciones cuya fuente es un contrato."

Finalmente, el autor citado nos proporciona la siguiente definición:

"Rescisión es un modo de privar de efectos a un contrato bilateral válido, mediante la extinción de las obligaciones provenientes de dicho contrato que

[20] Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 9a. ed., pp. 256 y 257.

se vuelve ineficaz, en virtud de acontecimientos posteriores a su otorgamiento, como es el incumplimiento de las obligaciones que generó.

Es un derecho del acreedor perjudicado por el incumplimiento de su deudor y ese derecho consiste en extinguir la obligación que le incumplieron, así como la que es a su cargo, para desligarse de su deudor."

Anteriormente comentamos que De Pina advierte: "La doctrina y la legislación han confundido frecuentemente la resolución con la rescisión. Esta confusión es inadmisible."

Entre los autores que consideran que no se deben confundir estas dos figuras, se encuentran Galindo Garfias, Zamora y Valencia y De la Peza Muñoz Cano, en razón de las distintas causas y efectos o consecuencias que se presentan en las mismas.

Tampoco debe asimilarse la rescisión con la nulidad relativa o anulabilidad, por las consideraciones que han quedado apuntadas.

A continuación nos permitimos transcribir las tesis de los distinguidos juristas mencionados.

La rescisión del contrato, nos dice Galindo Garfias:[21] "Es una de las formas que presenta la ineficacia del contrato, que siendo válido no produce efectos; es decir, no afectado de nulidad ni de inexistencia."

Existe en la práctica forense y en estudio teórico o de esta categoría de la ineficacia, una confusión en el uso de los términos "rescisión" y "resolución": como si fueran sinónimos se emplea indiferentemente uno u otro vocablo para referirse a un contrato que ciertamente es ineficaz para producir los efectos que le son propios, pero que resultó a la postre rescindible, cuando en verdad se le aplica el tratamiento propio de las resoluciones, indebidamente. El legislador que reformó el Código Civil para el Distrito Federal incurrió al respecto en un error que aumenta más la confusión.

El texto del artículo 17 de dicho código, conforme a su redacción original, establecía con la debida propiedad técnica, que la lesión, que sufre una de las partes en un contrato causada cuando la otra —aprovechando la suma inexperiencia, notoria miseria o supina ignorancia de su contraparte— obtenía un lucro excesivamente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga (siendo el contrato bilateral oneroso), daba al perjudicado acción para demandar la "rescisión" del contrato o una reducción equitativa de la prestación a su cargo, con el pago de daños y perjuicios, en ambos casos.

"Por una reforma técnicamente desacertada, por decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de diciembre de 1983, que entró en vigor treinta días después de su publicación, el legislador contra los antecedentes históricos y doctrinales, cambió la palabra rescisión por el vocablo 'nulidad'.

La rescisión por causa de lesión que tiene su origen en la teoría del abuso del derecho y en la ruptura del equilibrio de las prestaciones, produce la ineficacia del contrato (por rescisión) en la medida en que causa un daño injusto a la parte víctima de la misma; pero permite la reducción de las prestaciones pactadas (a elección del perjudicado), para restablecer el equilibrio de las prestaciones

[21] Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, pp. 422-428.

en el caso de los contratos bilaterales y onerosos en los que existe reciprocidad; es decir, correspondencia entre las prestaciones de las partes. La nulidad ataca al acto en su constitución misma (sinalagma genético), la rescisión en cambio (y la resolución) ataca al acto en su ejecución (sinalagma funcional)

Por lo demás, no se concibe racionalmente que un contrato que es por sí mismo nulo y por lo tanto se halla privado de efectos pueda producir consecuencia atenuada, mediante "una reducción equitativa" de la obligación que resulta gravosa para una de las partes (la víctima de la lesión).

La rescisión obra sobre el contrato para privarlo de sus efectos nocivos, producidos por circunstancias externas a él que sufre una de las partes al soportar un daño y muy probablemente perjuicios causados por la otra parte injustamente y en detrimento de su patrimonio por aprovecharse de la situación de inferioridad en que se encuentra por ignorancia o inexperiencia (art. 17 C.C. para el D.F.).

La rescisión por causa de lesión debe ser declarada por el juez, después de que haya sido probada por quien la invoca; el causante de la lesión se ha aprovechado de la situación de inferioridad de quien sólo pide la rescisión.

El efecto de la sentencia que decreta procedente la acción de rescisión (no de nulidad) pueden afectar la totalidad de los efectos del contrato, privándolo enteramente de eficacia o bien, producir sólo una 'reducción equitativa' de las prestaciones convenidas para restablecer así el equilibrio (contractual). En este caso, compete al juez fijar la cuantía de esa reducción."

En las Leyes de Partidas, por lo que se refiere al derecho español antiguo, se disponía: *"se puede desfazer la vendida que fue hecha por menos de la mitad del derecho precio que pudiera valer en la sazón que ficieren"*.

Lo cual indica que la desproporción en el precio, la base de la acción rescisoria por lesión siempre que la desproporción fuera de la mitad o menos del precio real de la cosa vendida (lesión *ultra dimidium*).

Empero, no basta que exista "lesión enormísima" para que proceda la rescisión del contrato "leonino"; es necesario que una de las partes conozca que el otro contratante se encuentra en estado de "suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria", que le impide conocer y por las cargas o sacrificios que le impondrá el contrato "usuario".

Es interesante señalar que el Código Civil Italiano de 1942 admite la rescisión de los contratos cuando han sido celebrados en "estado de peligro".

"Admite además el citado cuerpo legal, una acción general de rescisión por lesión, que se concede cuando haya notoria desproporción entre la prestación de una parte y la de otra, si dicha desproporción ha dependido de estado de necesidad y ese estado de necesidad ha sido aprovechado por la otra, para extraer de él una ventaja."

El efecto de la rescisión establecida en el artículo 17 del Código Civil para el D.F., es en dos sentidos: por una parte, el acto impugnado deja de producir efectos desde su celebración y los que contrataron deben restituirse mutuamente lo que han recibido con motivo del contrato rescindido. Por otra parte la víctima de la lesión puede optar por una reducción equitativa de las prestaciones a su cargo. En este supuesto la rescisión tiene efectos modificatorios de la cuantía de

las prestaciones a cargo del contratante que haya sufrido la lesión; pero estos efectos se retrotraen a la fecha de celebración del contrato lesivo.

Por una interpretación extensiva del sentido del artículo 17 del Código Civil que se comenta, el demandante lesionado podría obtener una sentencia que decretara un aumento de las prestaciones a cargo del contratante que ha lucrado abusivamente con el contrato "leonino".

"El contratante que ha causado la lesión, queda obligado a la reparación de los daños y a la indemnización de los perjuicios que haya causado al contratante víctima de la lesión: pago de intereses de las sumas con las que ha lucrado a costa de la víctima de la lesión, compensación por falta de ganancia lícita que hubiera podido obtener el demandante lesionado y que no obtuvo, por causa de la lesión que le causó el demandado por lucro indebido."

En cuanto a la resolución manifiesta: "Es un modo de privación de los efectos del contrato, que conforme a su etimología latina, proviene de la voz *resolutio*, que significa desatar, romper o desprender dos o más cosas que se encuentran unidas entre sí."

La raíz de la palabra "resolución" connota una idea amplia y significa desunir o liberar; éste es el sentido de la palabra que en el lenguaje ordinario ha llegado a nuestros días.

En la terminología jurídica podría abarcar todos los casos de cesación de los efectos del contrato, cualquiera que sea la causa que haya dado origen a ello.

En derecho es necesario distinguir la cesación de las relaciones derivadas del contrato de las distintas causas que dan lugar a la cesación de los efectos de un determinado contrato (piénsese, por ejemplo, en la frustración de los efectos por pérdida de la cosa objeto del contrato y en el incumplimiento del deudor por su culpa o por dolo), las consecuencias producidas por la cesación de efectos del contrato no son las mismas consecuencias que se producen por la cesación de las relaciones jurídicas derivadas del contrato, sus causas también difieren entre sí.

Quiere esto decir, que la connotación y la denotación de la palabra "resolución" exige una mayor precisión técnica y lingüística.

La ineficacia del contrato, la frustración de sus efectos normales pueden tener por origen el incumplimiento del deudor por causa a él imputable (culpa o dolo) y comprometen su responsabilidad (pago de daños e indemnización de los perjuicios causados al acreedor) para distinguir esta causa ilícita que frustra los fines del contrato (culpa o dolo del deudor) de otras causas o motivos que también hacen cesar los efectos del contrato que no son imputables al obligado, diremos que el contrato se resuelve y con ello precisamos sin más, que ha habido incumplimiento imputable al obligado. Se ha frustrado su fin y en consecuencia esa frustración ilícita es a su vez fuente de obligaciones a cargo del deudor incumplido (reparar el daño causado por el incumplimiento). Así lo dispone el artículo 1949 del Código Civil que estatuye lo siguiente, aplicable a los contratos bilaterales: "***Artículo 1949***: La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y

perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible."

El precepto que se comenta se encuentra ubicado en la sistemática seguida por dicho código, en el título segundo y en el capítulo dedicado a las obligaciones condicionales. El cumplimiento de las obligaciones contractuales no es de ninguna manera una modalidad de las obligaciones contraídas por contrato oneroso, sino que es parte sustancial de esta especie de contratos bilaterales por la interdependencia de las prestaciones.

Con mayor propiedad, el Código Civil peruano ubica el precepto concordante con nuestro artículo 1949, en el capítulo dedicado al contrato con prestaciones recíprocas y dispone con claridad que en los contratos onerosos, las obligaciones a cargo de una de las partes "deben cumplirse simultáneamente", cada parte tiene derecho a suspender la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento (art. 1426 del CC de Perú) y más delante, en el artículo 1428 establece textualmente lo siguiente: "***Artículo 1428***: En los contratos con prestaciones recíprocas cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de citación con la demanda de resolución la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación."

La acción resolutoria del contrato oneroso presenta la característica de poder ser ejercida alternativamente a opción del demandante, quien podrá hacerla valer aún después de haber optado por la ejecución del contrato, si ésta no pudiere llevarse a cabo por haber desaparecido la cosa materia del contrato, cuando se trata de bienes determinados específicamente o por haberse consumido o por la insolvencia del deudor. Esta regla no se aplica cuando el contrato tiene por objeto obligaciones de dar un género. En este supuesto la acción de cumplimiento se convierte en una acción de daños y perjuicios (reparación del daño causado por la total inejecución del contrato).

Es necesario tener presente que por razones de orden práctico y de economía procesal, es aconsejable que en la demanda de resolución por incumplimiento del contrato se pida la reparación de los daños que si bien se encuentra previsto en el artículo 1949 del Código Civil del D.F. y ciertamente son una consecuencia de la resolución del contrato, pues en todo caso los daños y los perjuicios causados deben ser probados en el juicio en que se demanda la cesación de efectos del contrato no cumplido en tanto que la acción de resolución impone por lo contrario la carga de la prueba al deudor demandado y la indemnización de los perjuicios deben ser probados en el juicio por el demandante en su naturaleza y en su cuantía, pues se trata de una acción procesal accesoria y derivada del incumplimiento del contrato, por el deudor demandado y en ese evento es al demandado a quien corresponde la carga de la prueba del cumplimiento. Y apoyo con esto y por conveniencia práctica ejercicio conjunto de ambas acciones de resolución del contrato el pago de daños y perjuicios conjuntamente. Debe tenerse presente que en la hipótesis que se presenta, la sentencia que pronuncie el tribunal será por una parte declarativa de la resolución del contrato y por otra parte es condenatoria al pago de la reparación de daños.

La sentencia declaratoria de la resolución tiene lugar respecto del contrato. En tanto que la sentencia al pago de daños y perjuicios se refiere a la responsabilidad civil del deudor, que ha dado lugar por la frustración del contrato.

Atendiendo a lo expuesto, la resolución del contrato, tiene efectos retroactivos, las obligaciones de futura ejecución, se extinguen y aquellas prestaciones ya realizadas, deben ser devueltas en especie, si se trata de bienes no consumibles o en su valor dinerario si consisten en bienes consumibles. Ésa es la opción. "Las obligaciones no ejecutadas se extinguen y aquellas que se han ejecutado, dan lugar a la acción de repetición. La sentencia judicial tiene efectos retroactivos, como la condición resolutoria."

"A la resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes, establecida en el artículo 1949 del Código Civil que hemos comentado se le llama, con designación poco apropiada, 'pacto comisorio tácito', no obstante que el efecto legal del incumplimiento del contrato por culpa o dolo del deudor."

Respecto a la cláusula resolutoria tácita y expresa manifiesta: "Las partes pueden estipular que el contrato quedará resuelto sin necesidad de declaración judicial y por el solo hecho del incumplimiento de cualquiera de ellas. Pueden convenir válidamente, cualquier variante o modalidad (determinado plazo o cualquiera otro requisito), para que se produzca la resolución por ellos convenida."

En todo caso, debe quedar claramente establecido en la cláusula (llamada también pacto comisorio expreso), tanto el hecho que producirá la resolución del contrato, como los requisitos que deben concurrir para que ésta se produzca.

La utilidad de este pacto contractual consiste en que para que el contrato quede resuelto válidamente no se requiere interpelación al deudor, ni que se dicte la sentencia judicial declarando la extinción del contrato para que el deudor quede obligado a cubrir los daños y perjuicios consecuencia de ese incumplimiento.

La parte que demanda la resolución del contrato, en ese supuesto y como en el caso de la resolución tácita prevista en el artículo 1949 del Código Civil no debe haber incurrido, a su vez, en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

El maestro Manuel Borja Soriano, en relación con la cláusula resolutoria expresa:

"La cláusula (resolutoria expresa) dice que el contrato será resuelto de pleno derecho si una de las partes no cumple su obligación. Es incontestable que los contratantes han entendido, por esta cláusula, modificar los efectos de la resolución, tal como está reglamentada por los artículos citados en el número anterior... La dificultad está en saber cuál es el alcance de la derogación. Parece cierto que los contratantes han entendido excluir la intervención de la justicia... Seguramente, estipulando que el contrato será resuelto de pleno derecho si el deudor no cumple su obligación, el acreedor no entiende renunciar a la facultad de exigir la ejecución de la obligación, si ello encuentra interés. Hay pues que decir que la parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, conserva el derecho de optar entre la ejecución del contrato y su resolución. Si

prefiere la resolución manifestará su voluntad a este respecto (Baudry-Lacantinerie et Barde, t. XIII, núm. 956)."

Y concluye Galindo Garfias: "Lo expuesto no obsta para que la parte a quien se imputa el incumplimiento pueda impugnar la resolución del contrato por la acción de la cláusula expresa respectiva, sosteniendo la subsistencia del contrato, si ha cumplido con las obligaciones a su cargo estipuladas en el contrato resuelto.

En esa hipótesis los efectos del contrato quedan en suspenso, mientras el juez no pronuncie la sentencia correspondiente.

De lo dicho hasta aquí se infiere que al incumplimiento, previsto en el artículo 1949 citado, requiere que el incumplimiento invocado debe ser imputable a culpa o dolo del contratante demandado, por lo cual, dicho pacto comisorio expreso o tácito no tiene aplicación en el caso de que el incumplimiento obedezca a causas no previsibles e insuperables.

La aplicación de esta cláusula resolutoria expresa, no requiere que el deudor sea previamente interpelado en los términos del artículo 2080 del Código Civil para el D.F. El contrato ha perdido eficacia por causa imputable al deudor que no cumplió con la obligación que le incumbía.

La resolución del contrato fundada en la disposición contenida en el artículo 1949 (cláusula resolutoria tácita) requiere llevar a cabo previamente la interpelación formal, si en el contrato no se ha fijado el tiempo para la ejecución de las obligaciones a cargo del deudor (p. ej., fecha cierta para la ejecución de prestaciones periódicas) "el día señalado interpela por el hombre".

Por su parte, Zamora y Valencia[22] refiriéndose a la rescisión comenta: "La facultad de desistimiento no sólo opera en actos monosubjetivos, sino también en los plurisubjetivos. Más específicamente opera en los contratos, siempre que se respete el mismo principio consistente en que desista quien intervino en el acto a extinguir. En los actos monosubjetivos, sólo debe intervenir el actor, pero en los contratos deben participar las dos o todas las partes que hayan intervenido en él."

Si dos personas celebran un contrato de compraventa, de arrendamiento, de mandato, etc., y posteriormente se arrepienten ambas de haberlo celebrado y desean extinguirlo y se ponen de acuerdo para ello, conviniendo los términos de esa conclusión, no hay ni tiene por qué haber ninguna objeción.

Además, existen supuestos dentro del campo contractual, en que la ley o lo convenido por las partes, autorizan a una de ellas a desistirse o a dar por terminado el contrato, sin su responsabilidad; y como tales causas las autoriza la ley o las convienen las partes, siempre serán lícitas.

No se está en el caso del ilícito del incumplimiento de obligaciones o de otro tipo de conductas ilícitas, sino del ejercicio de una facultad de desistimiento conjunta o de una facultad prevista en la ley o en el contrato. Por ello, es necesario darle a esta facultad un nombre que la distinga del ejercicio del derecho de

[22] Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 2002, 9a ed., pp. 495-499.

dar por terminado un contrato por el incumplimiento de la otra parte. Si el Código Civil en su artículo 1949 indica que "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso del incumplimiento de una de las partes", el término resolver debe utilizarse cuando haya incumplimiento, así como cuando se den los supuestos de las modalidades término y condición resolutoria y debe emplearse otro término para los supuestos de dar por terminados contratos por causas lícitas. Por ello, se ha escogido el de "rescisión".

Se toma en consideración que ni la ley ni la doctrina mexicana han adoptado un criterio uniforme a este respecto y que indistintamente utilizan los términos de "resolución" y de "rescisión"; en ocasiones para designar con ellos, indistintamente a una o a otra figura y en otras para darle significados sinónimos. El maestro Manuel Borja Soriano señala que las palabras resolución y rescisión son sinónimas (*Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 1982, pág. 488). Por su parte, el maestro Ernesto Gutiérrez y González indica que "la rescisión es un acto jurídico unilateral por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho *ipso jure* —sin necesidad de declaración judicial— a otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable, en éste, imputable de una de las partes" y que resolución es "un acto jurídico por el cual, 1o. se priva de sus efectos, total o parcialmente para el futuro, a un acto jurídico anterior, plenamente válido, y 2o. los efectos pasados de éste, siendo lícitos, pueden o no quedar subsistentes, según la naturaleza del acto, o la voluntad de las partes" (*Derecho de las obligaciones*, 10a. ed, Porrúa, 1995, pág. 636).

"En este trabajo como en todos los del autor, sí se hace la distinción, y por ello, ahora se tratará de la 'rescisión', con la connotación antes apuntada y ahora conceptuada."

Insiste respecto a la rescisión: "Es un convenio por virtud del cual ambas partes con proyección hacia el futuro, dejan sin efecto un contrato previamente celebrado entre ellas y declaran extinguidas sin su cumplimiento total, las obligaciones emanadas del mismo; o el acto monosubjetivo (de voluntad) por virtud del cual una persona, con base en un pacto contenido en un contrato o con fundamento en una disposición legal, deja sin efectos un contrato previamente celebrado y declara extinguidas con proyección hacia el futuro y sin cumplimiento total las obligaciones emanadas del mismo."

Características:

1. Se origina por causas o situaciones lícitas posteriores a la celebración del contrato.

2. Se requiere el ejercicio de una o de ambas voluntades libres, esto es no forzadas mediante una acción jurisdiccional.

3. Los efectos sólo se operan hacia el futuro.

Ejemplos:

a) "Después de celebrado un contrato de compraventa ya sea que se haya entregado la cosa o no, o que se haya pagado totalmente el precio o no, pueden las partes arrepentirse y deshacer la operación. La rescisión será el convenio por el que las partes dejan sin efecto la translación de dominio del bien y declaran extinguidas las obligaciones no cumplidas de entrega de cosa y precio o se hacen la restitución recíproca de sus prestaciones.

b) En un contrato de mutuo el plazo para la restitución de los bienes objeto del contrato por regla general es en beneficio del mutuatario y por ello, éste puede renunciar a él y devolver los bienes mutuados anticipadamente, dando así por terminado el contrato. Las ventajas de esa devolución pueden consistir, en primer lugar, en la tranquilidad que da el cumplimiento de las obligaciones y en segundo lugar, el evitar pagar intereses o réditos sobre la cantidad prestada, si el mutuo es con interés. Ese acto de devolución es el ejercicio el derecho de rescisión del mutuatario.

c) En los contratos de arrendamiento de bienes muebles cuando no se pactó un plazo determinado, el arrendatario tiene derecho de rescindir el contrato devolviendo el bien, cuando le plazca, y el arrendador también lo podrá rescindir a su voluntad, siempre que hayan transcurrido cinco días de la celebración del contrato (art. 2460 del Código Civil).

d) En los contratos de comodato, si no pactó expresamente el plazo o el uso a dar a la cosa, el comodante podrá rescindir (dar por terminado) el contrato y exigir la devolución del bien cuando le pareciere y la prueba de haber convenido uso o plazo le corresponde al comodatario. (Art. 2511 del Código Civil.)

e) En el contrato de depósito, el depositante puede dar por terminado el contrato (rescindirlo) cuando le convenga y exigir de inmediato la devolución del bien objeto del contrato (art. 2516 del Código Civil).

f) En las sociedades civiles, el acto por el cual un socio que no está conforme con el aumento de capital social acordado por la mayoría, y resuelve separarse de la sociedad es el ejercicio de su derecho de rescisión (art. 2703 del Código Civil).

g) Es también un acto de rescisión, el desistimiento del contrato de obra a precio alzado que hace el dueño indemnizando al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra (art. 2635)."

Al abordar el tema de la resolución, nos dice: "En Roma, cuando se celebraba un contrato de compraventa y el vendedor no recibía el precio, si no había dado plazo para ello, aunque hubiera entregado el bien, tenía derecho para reivindicarlo, o a través de la *actio venditi*, para exigir el pago del precio; si había dado plazo, sólo tenía la *actio venditi* para exigir el precio. Posteriormente se introdujo la práctica de pactar en los contratos la posibilidad de resolución, ante la falta de pago del precio y a esa cláusula se le llamó *lex comissoria*, que se interpretaba, primero como una condición suspensiva y después como una condición resolutoria y a través de la misma, se le permitía al vendedor desligarse de su compromiso de venta. Esta *lex comissoria* es el antecedente del pacto comisorio expreso. Siempre que en un contrato se entregaba una cosa (*do ut des o do ut facias*) se tenía derecho a recibir lo ofrecido, ya sea cosa o hecho y así el *tradens* (quien entregaba, tenía a su favor la *conditio causa data causa non secuta* para recuperar lo entregado, ante el incumplimiento de la otra parte). Cuando se concedió a las partes en los contratos innominados la *actio prescripti verbis*, se podía exigir a través de ella el cumplimiento forzoso y a través de la *conditio causa data causa non secuta*, las devolución de lo pagado. El hecho de incorporar en los contratos en todos los casos la *lex comisoria*, se consideró una costumbre tan normal, que llegó a entenderse convenido, aunque no constara expresamente y de ahí nació el pacto comisorio tácito.

No debe confundirse el pacto comisorio con la condición resolutoria, ya que aquél no opera en forma automática y además, el incumplimiento de las obligaciones no es un hecho incierto sino un ilícito.

El pacto comisorio, puede así ser tácito o expreso. En el derecho mexicano, el artículo 1949 establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que una parte no cumpla lo que le corresponde. Si nada se dice en un contrato, se entiende implícito en él ese pacto comisorio tácito.

Si el pacto se establece en forma expresa, se dice que el pacto comisorio es expreso; y puede haber dos pactos comisorios expresos, el reglamentado en el Código Civil en sus artículos 2310 a 2313 en los contratos de compraventa en abonos y con reserva de dominio y el general.

El pacto comisorio en los contratos de compraventa en abonos o con reserva de dominio, se impone que sea expreso, para poder inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y así producir efectos contra terceros, ya que el Registro no admite inscripción de hechos tácitos.

Por otra parte, la importancia práctica de la distinción entre el pacto comisorio expreso (no reglamentado) y el tácito, es que puede convenirse en un pacto comisorio expreso en que frente al incumplimiento del deudor, opera sin necesidad de declaratoria judicial, sino sólo de reconocimiento; en cambio, el pacto comisorio tácito, siempre requerirá de una declaratoria judicial de resolución del contrato."

Finalmente, respecto a la resolución opina: "Es la terminación de un contrato o la extinción de una obligación, con efectos retroactivos, como consecuencias:

A. De realizarse un hecho que se previó incierto en el contrato.
B. De vencerse un plazo pactado en el contrato, o
C. Del incumplimiento de un contrato bilateral.

Características:

1. Se origina por circunstancia o situaciones ajenas a la voluntad de los interesados, cuando se trata de actos condicionados; por situaciones ilícitas, como lo es el incumplimiento de las obligaciones de un deudor en un contrato bilateral o por la voluntad opcional de una persona en el caso de la aplicación del pacto de arras penitenciales.

2. El motivo de la resolución siempre es posterior a la celebración del contrato.

3. Los efectos siempre operan retroactivamente.

a) La realización del hecho incierto previsto en un contrato, del cual se hizo depender la exigibilidad o la extinción de una obligación: condición suspensiva o resolutoria.

b) El vencimiento del plazo pactado en un contrato, del cual se hizo depender la existencia o la extinción de una obligación: plazo suspensivo o plazo resolutorio.

c) El incumplimiento de la obligación del comprador de pagar el precio cierto y en dinero: pacto comisorio; y

d) La manifestación de voluntad de uno de los contratantes para dar por terminado un contrato sin cumplir las obligaciones emanadas del mismo, con fundamento en la facultad que le confiere el pacto de arras penitenciales, perdiendo la prestación que constituyen las arras en beneficio del otro contratante."

El maestro De la Peza Muñoz Cano,[23] al emprender el estudio de las ineficacias supervenientes, en cuanto a la resolución declara: "Esta palabra indica la acción y efecto de resolver, verbo que proviene del latín y cuyas raíces son *re* y *solvere*, que significa disolver.

Aplicado este vocablo al acto jurídico, se emplea con toda propiedad para referirse a los casos en los que un acto válido se disuelve retroactivamente, esto es, se deshacen sus efectos para volver las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración, en forma análoga, sólo en sus consecuencias, a lo que ocurre con la declaración de nulidad. Por tanto, al ocurrir la resolución, un acto jurídico que fue válido en su origen se vuelve ineficaz.

La resolución puede darse en dos casos, a saber, cuando el acto jurídico se celebra bajo condición resolutoria y ésta se realiza o en el caso de incumplimiento, cuando así lo solicita la parte perjudicada, salvo que se trate de un acto de tracto sucesivo, que produce efectos en el tiempo imposibles de destruirse.

En relación con el caso de incumplimiento conviene recordar que en el derecho romano clásico, el incumplimiento de un contrato sinalagmático por principio sólo daba lugar a una acción para reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios, pero tratándose de la compraventa, las partes podían pactar que si el comprador no pagaba el precio, el vendedor podía resolver la operación dando por no vendida la cosa; a este pacto se le denominó cláusula comisoria. Se entiende que la cláusula la ejercería el vendedor si quería, pero no se daba contra su voluntad.

En el derecho posterior el pacto comisorio se consideró implícito, y en el derecho moderno se entiende así en todos los contratos sinalagmáticos, tal como lo prescribe el artículo 1949, conforme al cual la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpla lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación."*

Por lo tocante a la rescisión, señala: "La rescisión debe entenderse como rompimiento, ya que deriva del verbo rescindir, del latín *re* y *scindere* que significa rasgar o cortar.

Cuando se aplica al acto jurídico, se emplea con propiedad para referirse a los casos en los que el rompimiento tiene como consecuencia que el acto pierda su eficacia a futuro, esto es, que no siga produciendo sus efectos en lo sucesivo,

---

[23] De la Peza Muñoz Cano, José Luis, *De las obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 178-179.

* En este lenguaje del Código Civil, el legislador identifica "obligación" con el acto jurídico que le da origen, por lo que podría leerse de la siguiente manera: En la primera parte, "La facultad de resolver los actos jurídicos, se entiende implícita en los que producen obligaciones recíprocas..." y en la segunda parte, "El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del acto jurídico..."

sin que se pretenda afectar a los ocurridos con anterioridad. Por tanto, la rescisión sólo es aplicable a los actos jurídicos de tracto sucesivo, como el arrendamiento, el comodato, la sociedad, etcétera.

La rescisión puede darse de dos maneras, a saber, por convenio entre las partes, que deciden de común acuerdo romper anticipadamente el acto que los ha tenido vinculados, o bien, como una sanción por el incumplimiento. Podemos entender mejor lo que antecede si tomamos como ejemplo un contrato de arrendamiento, caso en el cual la rescisión, ya sea por mutuo acuerdo o como sanción por su incumplimiento, desde el momento en que dicha rescisión ocurre, deja de surtir sus efectos a futuro, pero es imposible deshacer los pasados: el arrendatario no puede devolver el uso que hizo del bien, ni el arrendador tiene que restituir las rentas que percibió en el pasado por dicho uso.

Así entendida, a diferencia de la resolución, la rescisión es una causa de ineficacia parcial, puesto que ésta no impide la eficacia del acto sino a partir de su rompimiento.

Por otra parte, es importante no confundir la rescisión con la terminación. En efecto, los actos jurídicos de tracto sucesivo normalmente están sujetos a un término extintivo, a la llegada del cual se produce la terminación; el acto ha sido plenamente eficaz durante toda su vigencia, pero al concluir el plazo se considera agotado. Por el contrario, la rescisión es el rompimiento anticipado del acto, es decir que por ella el acto ya no producirá todos sus efectos que las partes habían previsto al celebrarlo: se rompe sin haberse agotado.

Finalmente debe señalarse que cuando la rescisión afecta obligaciones de tracto sucesivo, en las que es imposible naturalmente resolverlas retroactivamente, cobra el nombre de "resciliación".

7. REVOCACIÓN

En la introducción a la presente lección dimos un concepto, así como los distintos casos en que ésta se presenta. Miquel[24] señala: "La revocación es una declaración de voluntad incausada que tiene por fin inmediato extinguir una relación jurídica. La ley faculta al sujeto para dejar sin efecto, mediante la simple manifestación de su voluntad, un negocio jurídico. Es decir, la posibilidad de revocación sólo funciona cuando la ley la autorice. Empero nada impide que las partes también convengan que una de ellas pueda extinguir el contrato, siempre que esto no implique una condición meramente potestativa."

Se dice que la revocación es una excepción a la regla que estatuye que la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. También se comenta que es una figura propia de los actos unilaterales (testamento) y gratuitos (donación), pero también en el mandato que es un acto bilateral y oneroso, cuando no se estipula expresamente que sea gratuito.

[24] Miquel, Juan Luis, *Resolución de los contratos por incumplimiento*, Ediciones Diploma, Buenos Aires, 1986, 2a. ed,. p. 42.

La razón en que se funda la revocabilidad del mandato según los civilistas es de que se trata de un contrato *intuitu personae*.

De la Peza Muñoz Cano[25] señala que: "... la eficacia de la revocación está condicionada por la naturaleza y circunstancias particulares del acto jurídico de que se trate.

Conscientes del riesgo que en derecho entraña toda generalización, podemos partir de los siguientes principios: *a*) los actos jurídicos unilaterales son revocables, salvo las excepciones expresamente previstas por la ley, excepciones que están establecidas en protección a derechos adquiridos por tercero, y *b*) los actos jurídicos bilaterales son irrevocables, salvo los que son *intuitu personae*.

En efecto, cuando la creación del acto jurídico resulta de la voluntad de una persona, aquel que lo creó por su voluntad puede destruirlo por su voluntad, salvo que, por efecto del acto, se hayan producido derechos de terceros. El ejemplo más claro del acto jurídico unilateral esencialmente revocable es el testamento, que está destinado a no producir sus efectos mientras no ocurra la muerte del testador, por lo que, mientras éste vive, puede revocarlo libremente. Por el contrario, en los casos de oferta pública, concurso o promesa de recompensa, sujetos a un plazo, el promitente no puede revocar su oferta, salvo que transcurrido el plazo no se haya presentado algún interesado que satisfaga los requisitos señalados (arts. 1861 al 1866).

En cambio, en el pacto o convenio, acto jurídico que resulta de la concurrencia de dos o más voluntades, como regla general una sola de las partes no puede revocarlo, este principio está recogido por el Código Civil (arts. 1796 *in fine* y 1797). Sin embargo, esta regla tiene también su excepción: en ciertos casos el motivo determinante de la voluntad que concurre para la formación del consentimiento es la confianza que resulta de las cualidades particulares de la persona con la que se contrata y que, en doctrina, se identifican como *intuitu personae*; en dichos casos, ante la posibilidad de que se pierda la confianza o la persona en la que se confió no responde a las expectativas existentes al momento de la contratación, no se puede mantener el vínculo contra la voluntad de cada una de las partes involucradas y puede destruirse unilateralmente por la revocación o la renuncia. Casos típicos de esta excepción son el mandato, la prestación de servicios profesionales y la sociedad de personas, contratos que pueden destruirse por revocación, independientemente de que si con ellos se causan daños y perjuicios, haya lugar a la indemnización".

Solamente advertiríamos que la sociedad de personas que De Peza Muñoz Cano la considera como ejemplo de revocación, Zamora y Valencia la trata como un caso de rescisión, mencionando, además, los contratos de mutuo (2396), arrendamiento de bienes muebles (2460), comodato (2512), depósito (2522), obras a precio alzado (2635) y transporte (2663), que para Zamora y Valencia son causas de rescisión de contrato previstas expresamente en la ley (ver cita que hicimos en el punto 6 del presente anexo).

Dentro de estas causas de rescisión, podríamos incluir la prestación de servicios profesionales, en virtud de que el artículo 2614 dispone: "Siempre que

[25] De la Peza Muñoz Cano, José Luis, *op. cit.*, pp. 180-181.

un profesor no pueda continuar prestando sus servicios, deberá avisar oportunamente a la persona que la ocupe, quedando obligado a satisfacer los daños y perjuicios que se causen, cuando no diere este aviso con oportunidad."

Finalmente, la diferencia entre la revocación y la resolución por incumplimiento, es que la primera es ocasionada por una declaración de voluntad, así como que es propia de la naturaleza de ciertos actos jurídicos (testamento, donación, mandato), y rige para el futuro *ex-nunc*; por lo contrario, la resolución opera retroactivamente (*ex-nunc*).

CUESTIONARIO

1. ¿Qué causas producen la inexistencia de un acto jurídico?
2. ¿Cuáles son las características del acto inexistente? Explique cada una de ellas.
3. ¿Qué causas producen la nulidad absoluta del acto jurídico?
4. ¿Cuáles son las características del acto afectado de nulidad absoluta?
5. ¿Qué causas originan la nulidad relativa de un acto jurídico?
6. Cuáles son las características del acto afectado de nulidad relativa? Explique cada una de ellas.
7. Señale cuáles son los efectos si se declara la nulidad del acto jurídico.
8. ¿En qué consiste la rescisión de un acto jurídico y cuáles son sus efectos?
9. Establezca la diferencia entre la rescisión y la nulidad relativa o anulabilidad.
10. ¿En qué consiste la resolución de un acto jurídico?
11. ¿Qué es la revocación de un acto jurídico y en qué casos se presenta?
12. ¿Cuáles son los efectos de la revocación de un acto jurídico?

BIBLIOGRAFÍA

Azúa Reyes, Sergio T., *Teoría general de las obligaciones,* Porrúa, México, 2000, 3a. ed., pp. 25-37.

Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 1999, 5a. ed., pp. 41-113.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2004, 19a. ed., pp. 93-109.

De la Peza Muñoz Cano, José Luis, *De las obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 167-182.

De Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2004, 23a. ed., vol. I, pp. 285-291.

Domínguez, Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho civil. Parte general*, *personas*, *cosas*, *negocio jurídico e invalidez*, Porrúa, México, 2000, 9a. ed., pp. 623-675.

Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de los contratos*, Porrúa, México, 1996, 1a. ed., pp. 419-441.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 15a. ed., pp. 177-230.

Lutzesco, Georges, *Teoría y Práctica de las Nulidades*, Porrúa, México, 2004, 11a. ed.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, Porrúa, México, 1997, 1a. ed., t. VI, 1a. parte, pp. 295-341.
Márquez González, José Antonio, *Teoría general de las nulidades*, Porrúa, México, 1992, 1a. ed.
Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones civiles*, Porrúa, México, 2003, 9a. ed., pp. 126-132.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, *obligaciones y contratos*, Modelo, México, 1973, 1a. ed., pp. 93-94.
Namorado Urrutia, Pericles, *Manual de obligaciones civiles*, Biblioteca Universidad Veracruzana, México, 2002, 2a. ed., pp. 59-77.
Quintanilla García, Miguel Ángel, *Derecho de las obligaciones*, Cárdenas, Ed. y Distribuidor, México, 1993, 3a. ed., pp. 44-46 y 89-95.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 1981, 4a. ed., t. V, vol. I, pp. 127-168.
Sepúlveda Sandoval, Carlos, *De los derechos personales de crédito u obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 112-129.

Anexo 2

La representación

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

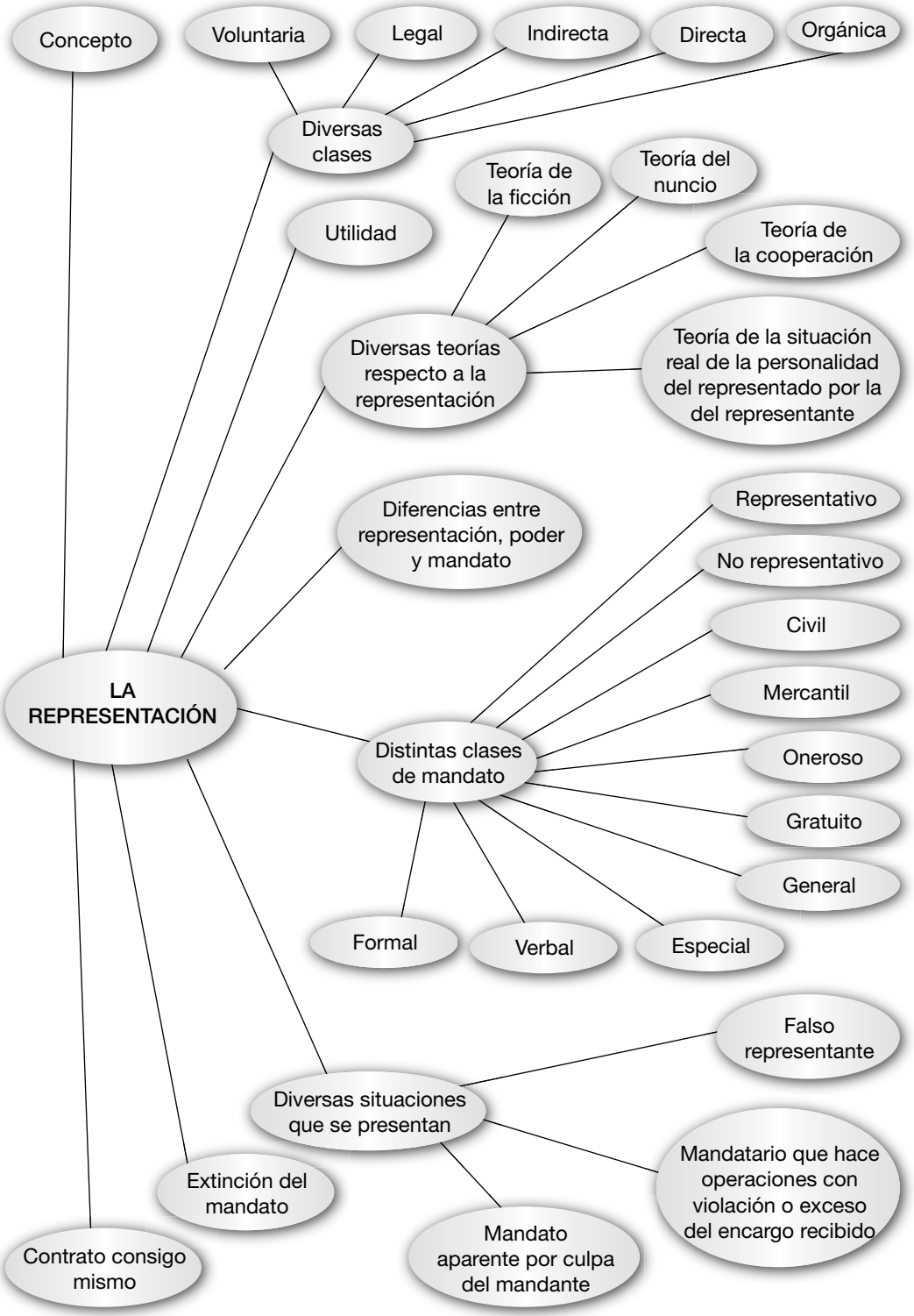
Al terminar el aprendizaje sobre el tema de la representación, el alumno deberá estar capacitado para contestar todas las interrogantes que se le hagan sobre el tema enunciado, tales como: concepto, utilidad, clases (legal, voluntaria, orgánica, directa o indirecta), especificando en qué consiste cada una de ellas. Asimismo, deberá precisar las distintas teorías que existen sobre la representación (de la ficción, del nuncio, de la cooperación y de la sustitución real), explicando cada una de ellas. El alumno deberá también especificar respecto al mandato lo concerniente al concepto, clases, elementos esenciales y de validez, contenido obligacional y terminación. Deberá hacer una comparación entre representación, poder y mandato, señalando las diferencias que existen entre las expresadas figuras jurídicas.

Finalmente, expondrá lo concerniente al contrato consigo mismo y su campo de aplicación.

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO

1. Introducción
2. Concepto
3. Diversas clases
4. Utilidad
5. Diversas teorías respecto a la representación
6. Diferencias entre representación, poder y mandato
7. Distintas clases de mandato
8. Diversas situaciones que se presentan en casos diversos
9. Extinción del mandato
10. Contrato consigo mismo

MAPA CONCEPTUAL, ANEXO 2



1. INTRODUCCIÓN

Después de haber estudiado en las páginas 40 a 47 lo referente a la capacidad y su opuesto, la incapacidad, corresponde desarrollar lo concerniente a la representación, que es una de las instituciones más útiles, pues su objetivo en algunos de los casos en que se presenta, sirve para realizar actos jurídicos que no debe llevar a cabo una persona incapaz, ya que si éste los realiza, estarían afectados de nulidad relativa, con todas las consecuencias que acarrea dicha ineficacia, las cuales quedaron precisadas en la parte general de la presente obra. Claro que nos estamos refiriendo al caso de la representación legal, piénsese por ejemplo en la representación que la ley le confiere a las personas que ejercen la patria potestad o la tutela, artículos 425 y 449 del Código Civil Federal, mismos numerales del Código Civil para el Distrito Federal.

Pero existen también razones que justifican la representación voluntaria, que es aquella que se realiza por la voluntad de ambas partes, caso del contrato de mandato (representativo), o bien, por la voluntad de uno de ellos, en carta poder, en que el poderdante faculta a un tercero para que ejecute determinados actos en su nombre y representación; tratándose del mandato, es necesario el acuerdo de voluntades; en cambio, en la carta poder basta la declaración de la voluntad del poderdante, indiscutiblemente.

Por otra parte, el poderdante puede conferir el poder en un contrato de mandato, un fideicomiso o un contrato de sociedad, por mencionar solamente algunos.

Pues bien, en estos casos en que una persona a través del mandato u otra figura jurídica, confiere facultades a un tercero para que en su nombre y representación realice determinados actos jurídicos, lo puede hacer por varias razones: no poder concurrir al lugar donde se va a celebrar el acto, no poder llevar a cabo el acto por sus múltiples actividades, razones personales que le impiden trasladarse al lugar en donde se verificará el acto, en fin, muchas otras cuestiones que podríamos seguir enumerando, según las diferentes circunstancias que se presenten.

Éstas y otras razones que se podrían enumerar, son suficientes para justificar la representación de personas que sí tienen capacidad para celebrar el acto y que están facultando a un tercero para que lo realice a su nombre y representación. (En este caso nos estamos refiriendo al mandato representativo.) (Art. 2581, en relación con los arts. 2560 y 2582 del Código Civil Federal, mismos numerales en el Código Civil para el Distrito Federal).

En el caso de los menores de edad o personas que se encuentran en estado de interdicción, la representación se justifica de sobra, pues es necesario y conveniente que una persona capaz los represente, quien actuará a nombre y por cuenta de la persona incapaz (bien sea un menor de edad o una persona sujeta a estado de interdicción).

2. CONCEPTO

Borja Soriano,[1] citando varios autores, formula la siguiente definición: "Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otra un contrato (acto jurídico), de manera que sus efectos se produzcan directa e inmediatamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato (o ejecutado el acto): se produce una relación obligatoria directa entre el representado y un tercero." (Colin et Capitant, t. I., núm. 75; Capitant, Introducción, núms. 316 y 318; Planiol, Ripert et Esmein, t. VI, núm. 54; Cunha Goncalves, t. IV, núm. 492.)

Por su parte, Sánchez Medal,[2] la define: "La representación es la acción de representar, o sea el acto por virtud del cual una persona dotada de poder, llamada representante, obra a nombre y por cuenta de otra, llamada representada o *dominus* del negocio... También por representación en sentido propio se entiende la *contemplatio domini*, esto es, la declaración unilateral que el representante hace frente a terceros al realizar un determinado acto jurídico, de que actúa a nombre y por cuenta de su representado. Así, toda representación supone o exige un poder, pero no se confunde con éste, ya que el poder es la facultad de representar, en tanto que la representación es ya el ejercicio mismo de esa facultad o el acto por el cual se pone en práctica dicha facultad." El mismo autor citado agrega: "Al igual que el poder, tiene la representación tres posibles fuentes de origen: la ley, una resolución judicial o la voluntad unilateral de una de las partes en un contrato de mandato y, por ello, puede distinguirse la representación voluntaria en los tres mismos supuestos ya analizados."

Concluye Sánchez Medal: "El efecto de la representación es que el acto que realiza el representante a nombre del representado produce efectos jurídicos activos y pasivos, directamente sobre el patrimonio de este último, ya que el representante queda completamente ajeno a los derechos y a las obligaciones que deriven de tal acto (2581). Hay aquí, pues, la mencionada falta de coincidencia entre la persona que declara la voluntad y la persona titular del interés o círculo jurídico o patrimonio en que va a producir sus efectos tal declaración de voluntad."

Bernardo Pérez Fernández del Castillo[3] indica: "Se puede definir la representación como la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre o por cuenta de otra." Luego aclara: "Es una institución jurídica muy antigua: su utilidad está fuera de duda, pues permite actuar a una persona, simultáneamente y en lugares distintos, produciendo el milagro jurídico de la multiplicidad en la unidad. A través de ella se obtiene una doble ventaja: por parte del representado se da la ubicuidad por la utilización de la habilidad ajena para los propios negocios; y por parte del representante, en caso de representación

[1] Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 1991, p. 244, núm. 406.

[2] Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 2001, p. 309.

[3] Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Representación, poder y mandato*, Porrúa, México, 1996, p. 3.

legal, se tiene la posibilidad de activar la capacidad de ejercicio de quien la tiene limitada", y concluye: "La representación normalmente se estudia dentro del derecho privado, concretamente en los negocios jurídicos, cuando en realidad es más amplia ya que se extiende: en el derecho privado, a la familia, sucesiones, concursos y demás; en el derecho público, en el procesal constitucional, administrativo, etcétera."

3. DIVERSAS CLASES

La representación se clasifica en voluntaria, legal, directa, indirecta y orgánica.

En el artículo 1800 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal, se dispone: "El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado." Y el artículo 1801 de los mismos Códigos Civiles, estatuye: "Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley."

De los anteriores preceptos se puede deducir que hay una representación voluntaria y otra que tiene su origen en la ley.

La representación voluntaria se subdivide, a su vez, en directa e indirecta.

La representación es voluntaria cuando una persona en uso de la autonomía de la voluntad faculta a otra para que en su nombre y representación otra persona realice determinados actos.

Legal es la representación que nace directamente de alguna disposición legal; *v.gr.*: la patria potestad y la tutela. (Arts. 425 y 537, fracs. IV y V del CCF y del CCDF, respectivamente.)

Directa es cuando el representante actúa a nombre y por cuenta del representado, de tal manera que los efectos de dicha representación se llevan a cabo como si éste realizara el acto; ejemplos de dicha representación es el poder que se confiere en un contrato de mandato, en el que el mandatario actúa por cuenta y en representación del mandante, que es lo que se le designa con el nombre de mandato representativo; también son ejemplos la patria potestad y la tutela.

Finalmente, la representación orgánica es la referente a las personas morales, pues es bien sabido que éstas obran, y se obligan por medio de los órganos que la representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos (art. 27 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

4. UTILIDAD

Los autores de derecho civil coinciden en resaltar la utilidad de esta institución. Líneas antes nos referimos al comentario de Bernardo Pérez Fernández del Castillo: "Su utilidad está fuera de duda, dando dicho autor las razones que apoyan su afirmación."

Asimismo, Sánchez Medal[4] expresa: "La representación, sea legal o necesaria o bien la convencional, es de gran utilidad en el derecho, pues en el primer

[4] Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 308.

caso suple la falta de discernimiento de un incapaz, y en el segundo caso, facilita las relaciones jurídicas, suprimiendo obstáculos materiales o de otro orden, como alejamiento, inexperiencia, multiplicidad de ocupaciones, etcétera."

Por otra parte, el maestro Borja Soriano[5] manifiesta: "La institución de la representación desempeña un papel considerable en las relaciones jurídicas.

Desde luego, hay incapaces que no pueden ejercitar por sí mismos sus derechos, porque les falta el discernimiento necesario. La ley les nombra entonces un representante que obre por su cuenta. El incapaz llega a ser propietario, acreedor, deudor, como si él mismo hubiese contratado. Por otra parte, la representación facilita la formación de las relaciones jurídicas entre personas capaces, permitiéndoles ejecutar actos sin aparecer ellos mismos. Suprime las imposibilidades materiales u otras (alejamiento, inexperiencia, multiplicidad de ocupaciones, etc.), que a menudo pondrían obstáculo a la celebración de una operación. Su utilidad se manifiesta principalmente en la esfera del patrimonio (Colin et Capitant, t. I, núm. 75; Capitant, Introducción, núm. 316)."

Consideramos que son suficientes las anteriores opiniones para darnos cuenta de la utilidad de esta institución.

5. DIVERSAS TEORÍAS RESPECTO A LA REPRESENTACIÓN

A fin de que se tenga una idea de las principales teorías que existen sobre la representación, nos permitimos hacer un extracto de cada una de ellas, mismas que fueron tomadas de la obra del maestro Borja Soriano.[6]

No la acepta, Duguit

"Según este autor la representación debe rechazarse porque no es sino un producto del espíritu que no contiene nada de real: es la consecuencia, según él, de un análisis inexacto del papel de la voluntad en la formación del acto jurídico (*Traité de Droit Constitutionnel* t. I, págs. 338-341). Esta teoría ha sido combatida por Madray (*De la Representation en Droit Privé*, pág. 104), porque la representación tiene una existencia real."

Teoría de la ficción

Geny, respecto a la representación, expresa: "según la concepción que nos sugiere una vista ingenua de las cosas, cada uno no está ligado, en la vida jurídica, sino por los actos que ejecuta personalmente... Ha parecido que convenía reconocer directamente, mediante ciertas condiciones voluntarias o legales, la facultad de hacer nacer, en la persona de un tercero, los derechos creados por

[5] Borja Soriano, Manuel, *op. cit*., p. 244.

[6] Borja Soriano, Manuel, *op. cit*., pp. 244 a 250.

la voluntad de un contratante, que se convierte así en extraño de sus propios actos. Bastaría, se dirá para llegar a ese resultado con invertir el principio inicial. ¿Quién no ve sin embargo, que eso es precisamente deformar la realidad, y que si se pretendiera hacerlo brutalmente y por vía de autoridad se arriesgaría destruir la noción de individualidad que sigue siendo un fundamento necesario de toda nuestra concepción del derecho? No se puede escapar a la dificultad, sino aceptando aquí la ficción de la representación por otro, de la cual se apartarán los excesos, sometiéndola a las circunstancias y condiciones necesarias (*Science et Technique en Droit Privé Positif*, t. III, núm. 246, pág. 402). Otros autores que aceptan la teoría de la ficción: Pothier, Labbé, Laurent, Planiol.

Teoría del nuncio y crítica

"Según Savigny, promotor de esta teoría, el representante no es sino un simple mensajero, un nuncio, quien lleva la palabra del representado. Es éste quien contrata en realidad y no el representante, el que no declara su voluntad sino la voluntad de otro..."

Decir de un representante que no es otra cosa que un mensajero, es decir, simplemente que un representante no lo es. Y ¿no es por una mera ficción por lo que se ha podido decir que el representante no hace sino transmitir la voluntad del representado, cuando este último es un incapaz, un loco, una persona incierta o futura?

Teoría de la cooperación. Exposición y crítica

"Según Mitteis, hay que admitir que el representante no contrata solo y que el representado no contrata de manera exclusiva, sino que ambos contratan jurídicamente y los dos producen el acto jurídico. No hay que hacer caso de la voluntad del representante, sino en la medida que la ha manifestado psicológicamente, hay que tomar en consideración, por consiguiente, las instrucciones que ha recibido del representado. En la medida de estas instrucciones, es este último el que quiere; en cuanto a lo demás, es el representante" (Demogue, t. I, núm. 149, pág. 241).

Según la misma teoría, pues, "tanto el representado como el representante, cooperan a la formación del negocio, y se debe determinar su validez y su contenido según las dos voluntades: del representante y del representado, en la parte en la que cada una efectivamente influye en la formación del negocio. Según esta doctrina, en el mandato general se deberá atender esencialmente a la voluntad del representante, en el mandato específico se deberá esencialmente tener en cuenta la voluntad del representado, y en el mandato en el que se encuentran determinados sólo algunos elementos, se deberá atender simultáneamente a las dos voluntades, a cada una en la parte concreta de las determinaciones contractuales respectivas" (Vivante t. I, núm, 250, pág. 265, nota 6).

"Pepesco-Ramniceano critica la teoría de Mitteis porque produce complicaciones sin número y con ellas se llega a tantas distinciones y subdistinciones que no hacen sino obtuso el problema (pág. 20)."

Teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por la del representante

A esta teoría pertenece la doctrina de Pilon, quien expresa: "La representación se analiza en la sustitución real y completa de la personalidad jurídica del representante a la del representado; en otros términos, es la voluntad del representante, sustituyéndose a la del representado, la que participa directa y realmente en la formación del contrato que producirá sus efectos en el patrimonio del representado" (Popesco-Ramniceano, págs. 22-23 y 205, y Madray, pág. 111).

Borja Soriano, después de analizar las teorías de otros autores: Colin et Capitant, Planiol, Ripert y Esmein, Lévy-Ullmann, Ihering, Enneccerus y Nipperdey, Madray, Bonnecase, concluye: "La teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por el representante, es a mi juicio la mejor desde el punto de vista doctrinal.

Sin embargo, teniendo en cuenta que los artículos de nuestros Códigos de 1884 y de 1928 en materia de representación proceden del Código de 1870, época en la que entre nosotros la teoría conocida era la de la ficción, que ésta es la tradicional en México, como en Francia, creemos que con el criterio de esa teoría es como debemos interpretar nuestros preceptos legales en materia de representación, aceptando esa teoría, como la acepta Geny."

6. DIFERENCIAS ENTRE REPRESENTACIÓN, PODER Y MANDATO

En virtud de que hemos manejado los conceptos de representación, poder y mandato, es conveniente y necesario que establezcamos las diferencias entre dichas figuras.

Por lo que respecta a la representación, Sánchez Medal[7] expresa: "La representación es la acción de representar, o sea el acto por virtud del cual una persona dotada de poder, llamada representante, obra a nombre y por cuenta de otra llamada representada o *dominus* del negocio. También por representación en sentido propio se entiende la *contemplatio domini*, esto es, la declaración unilateral que el representante hace frente a terceros al realizar un determinado acto jurídico, de que actúa a nombre y por cuenta de su representado. Así pues, toda representación supone o exige un poder, pero no se confunde con éste, ya que poder es la facultad de representar, en tanto que la representación es ya el ejercicio mismo de esa facultad. Al igual que el poder, tiene la representación

[7] Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 309.

tres posibles fuentes de origen: la ley, una resolución judicial y la representación voluntaria..."

Respecto a la gestión representativa y "*contemplatio domini*", Messineo[8] comenta: "Se suele llamar *gestión representativa* a la *actividad* desplegada por el representante realizando negocios con efectos para el representado *en ejecución* del encargo recibido *y en el ámbito* de los poderes que le fueran otorgados. Se entiende que esta actividad se desarrolla mediante contratos con terceros; ella constituye la *segunda fase* de la compleja *relación de representación*, cuya fase inicial la constituye el otorgamiento de los poderes.

Se establece así una relación de causalidad entre el otorgamiento de poderes y la actividad del representante y otra relación de causalidad entre la actividad del representante y los efectos para el representado.

En la gestión representativa el representante (ya sea voluntario o legal), debe tener presente la llamada *contemplatio domini*, esto es, *debe hacer saber a los terceros* que obra en nombre de otro (del representado); es decir, debe "invocar el nombre" del representado.

El modo en que prácticamente esto se realiza, consiste en el uso de las locuciones 'por poder', 'por mandato', 'en nombre de', 'a nombre de', 'por' y similares, que preceden en los *actos escritos* al nombre del representante, como resulta de la *procura* o de la *situación* que da lugar a la representación.

A la inversa, si un sujeto (mandatario) no invoca el nombre de otro (del mandante), el eventual conocimiento del tercero acerca de las relaciones internas entre mandatario y mandante, no sirve para hacer recaer sobre el mandante los efectos del contrato.

Si no se ha hecho conocer al tercero que se obra en nombre de otro, se sigue que el representado, ni responde ante el tercero, ni puede hacer suyos los efectos del contrato estipulado por el representante.

Pero los efectos normales de la representación se producen igualmente (en el sentido de que el principal no puede desconocer los efectos de ésta) cuando, aun no refiriéndolos expresamente al representado, el representante (propiamente, el factor) cumpla actos que sean pertinentes al ejercicio de la empresa a su cargo; o cuando el tercero, aun no conociendo *al* representado, sepa que el representante obra en nombre de *un* representado".

Borja Soriano[9] siguiendo a Colin et Capitant, Planiol, Ripert y Esmein, Cunha Goncalves, formula la siguiente definición: "Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otro un contrato (o en general un acto jurídico), de manera que sus efectos se producen directa e inmediatamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato (o ejecutado el acto): se produce una relación obligatoria directa entre el representado y un tercero (Colin et Capitant, t. I, núm. 75; Capitant, *Introduction*, núm. 54; Cunha Goncalves, t. IV, núm. 492)."

---

[8] Messineo Francesco, *Doctrina general del contrato*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1952, t. I, núm. 15, pp. 262 y 263.

[9] Borja Soriano, Manuel, *op. cit*., p. 244.

Finalmente, el maestro Galindo Garfias[10] comenta: "Por regla general, los efectos del negocio jurídico se producen en el patrimonio de la persona que declara la voluntad. Coinciden en el propio declarante, interés y declaración.

Puede ocurrir que quien tiene interés propio en un negocio, no sea la misma persona que interviene en su celebración: el negocio se ha formado a través de la voluntad de un tercero (el representante) quien declara por el representado (si está para ello debidamente autorizado) quien asume los efectos que se desprenden del acto o contrato así celebrado.

La representación consiste en esa colaboración del representante en la conclusión del negocio jurídico. Puede tomar su origen de la ley (representación legal o necesaria) o de la voluntad del representado (representación convencional o voluntaria).

Es oportuno señalar que a pesar de la distinción entre la representación legal y la voluntaria, ambas admiten una unidad de tratamiento, lo cual permite en lo posible, presentar una exposición doctrinal sistemática y coherente acerca de esta compleja figura jurídica."

Enseguida transcribe la definición sobre representación de Bonnecase, quien expresa: "la institución jurídica en virtud de la cual, fundada en elementos legales, una persona tiene el poder de realizar por cuenta de otra, operaciones materiales o jurídicas" (Bonnecase, Julien, *Elementos de Derecho Civil*, trad. por J. M. Cajiga. Puebla, Méx., 1945, t. I, pág. 387).

Proporciona, además, Galindo Garfias la definición de Diez Picazo sobre la representación: "es aquella situación jurídica en la cual una persona presta a otra una cooperación mediante la gestión de sus asuntos, en relación con terceras personas" (Diez Picazo, Luis, *La representación en el derecho privado*, Ed. Civitas, S. A., Madrid, 1977, pág. 74).

Finalmente, Galindo Garfias cita a Messineo, quien al referirse a la representación se expresa así: "por lo tanto, esencia de la representación es el poder de participar en un contrato en nombre del representado y con efectos únicamente para este último; de modo que el representante, a su vez, no sufre ningún efecto jurídico de su propia declaración; dicha participación es indiferente para el círculo de él, puesto que, cumplida la declaración en nombre del representado, la función del representante se extingue".

Por lo que respecta al poder, el maestro Sánchez Medal,[11] indica: "Es la facultad concedida a una persona, llamada representante, para obrar a nombre y por cuenta de otra llamada representada. Dicho poder o facultad puede tener cualquiera de estas tres fuentes: *a*) puede ser concedido el poder *por la ley*, como ocurre con el tutor y con el titular de la patria potestad, quienes por virtud directamente de la ley pueden obrar a nombre del incapaz que representan (537-V y 425), y con los socios administradores de una sociedad civil (2709); *b*) puede ser concedido el poder por medio de una *resolución judicial*, como acontece con el *representante común* de varios actores o de varios demandados que

[10] Galindo Garfias, Ignacio, *Homenaje a Manuel Borja Martínez*, Porrúa, México, 1992, pp. 151 y 152.

[11] Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 308 y 309.

ejercitan la misma acción u oponen la misma excepción, y que por no ponerse de acuerdo sobre la designación de aquél, es nombrado dicho representante por el juez de conformidad con el artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles, y *c*) puede ser concedido el poder unilateralmente *por una de las partes* en un contrato de mandato (2546, 2560 y 2581), que es el caso más frecuente y, por ello, es muy común hallar el empleo impropio de 'mandato' como sinónimo del 'poder' (2554), o bien *por el órgano competente* (directiva, asamblea) de una persona moral al designar a uno de sus funcionarios."

Sin embargo, para absolución de posiciones de una persona moral equipara la ley al representante legal el apoderado de ella, pues expresa al respecto: "Tratándose de personas morales, la absolución de posiciones se llevará a efecto por apoderado o representante, con facultades para absolver, sin que se pueda exigir que el desahogo de la confesional se lleve a cabo por apoderado o representante específico" (art. 310, *in fine*, Cod. Proc. Civ.).

En relación al mandato, se le puede definir como "un contrato en virtud del cual una persona, el mandatario, se obliga a realizar o ejecutar, por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga" (artículo 2546 del CCF, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

Del análisis de la definición anterior se hacen las siguientes deducciones: *a*) es un contrato; *b*) recae de modo exclusivo sobre actos jurídicos, es decir, sólo puede tener por objeto la celebración de actos jurídicos, y *c*) los actos que ha de ejecutar el mandatario son por cuenta del mandante.

En líneas anteriores comentamos que el mandato puede ser representativo (representación directa) si el mandatario actúa a nombre y por cuenta del mandante, en donde las relaciones se establecen directamente entre el mandante y los terceros, por lo que el mandante es el único que queda obligado o facultado para exigir a los terceros (art. 2581, en relación con los art. 2560 y 2582 del CCF, mismo numeral en el CCDF).

Ahora bien, en el mandato no representativo, el mandatario actúa en nombre propio pero por cuenta del mandante, por lo cual las relaciones jurídicas se establecen entre el mandatario y los terceros. Por tanto, el mandatario debe cumplir con las obligaciones que hubiere contraído y exigir a los terceros el cumplimiento de las suyas. Se exceptúa el caso en que se trate de cosas propias del mandante (art. 2561 de los Códigos Civiles que hemos venido citando).

En el mandato no representativo, el mandatario está obligado a transmitir al mandante todo lo que hubiere recibido con motivo del mandato.

Una vez expuesto lo referente a la representación, poder y mandato, cedemos la pluma al maestro Sánchez Medal,[12] quien expresa: "De acuerdo con las ideas antes expuestas: *a*) existe en ocasiones poder sin representación, *ni mandato*, p. ej.: el tutor que tiene poder o facultad por la ley para dar en arrendamiento por un año un determinado inmueble de su pupilo, se abstiene de celebrar ese contrato y prefiere esperar un tiempo. *b*) Existe otras veces *poder* y *representación*, pero *sin mandato*, p. ej.: un padre que a nombre de su menor hijo cobra y recibe el pago de un legado a favor de dicho menor, y el caso de

[12] Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 310 y 311.

un gerente de una sociedad que debidamente facultado en su nombramiento, firma un pagaré a nombre de aquélla. *c*) Existe también conjuntamente *poder*, *representación* y *mandato*, p. ej.: cuando un mandatario, expresamente facultado por el mandante, compra a nombre de éste un determinado bien. *d*) Existe en algunos casos *mandato* y *poder*, pero *sin representación*, p. ej.: cuando el mandatario, expresamente facultado para comprar un inmueble a nombre del mandante, sin embargo compra dicho bien para sí mismo, esto es, en nombre propio (2560). *e*) Existe finalmente un *mandato*, *sin poder ni representación*, p. ej.: cuando el mandante expresamente no ha facultado al mandatario para que obre a nombre de aquél, sino que una y otra parte han convenido en que los actos jurídicos sean realizados por el mandatario a nombre propio y sólo por cuenta del mandante (2560)."

La representación y el mandato se distinguen de una manera especial en una persona moral, dado que los representantes legales de ésta son órganos para la formación y ejecución de la voluntad social y por ello en cierto sentido son parte integrante de la misma persona moral y se identifican con ella, en tanto que los mandatarios de la misma persona moral no forman parte de ésta, sino que son personas extrañas a la persona moral en cuestión. Esta diferencia se basa en que el objeto de una sociedad tiene dos dimensiones en contraste, a saber, un lado *negativo*, por cuanto los representantes legales de ella no están facultados ni pueden realizar actos que sean contrarios o ajenos al objeto social, y son nulos por consiguiente los actos *"ultra vires"*, y otro lado *positivo*, en virtud de que dichos representantes legales en principio están facultados y pueden llevar a cabo todos los actos que se requieran para la realización del objeto social. De este último aspecto se deriva la regla general de que los representantes sociales de una sociedad en principio están facultados y pueden llevar a cabo todos los actos que requiera la realización del objeto social, salvo las limitaciones que expresamente se les hayan impuesto, regla ésta que acogen de manera clara y general el artículo 2712 del Código Civil: "Los socios administradores ejercerán *las facultades que fueren necesarias al giro y desarrollo de los negocios que formen el objeto de la sociedad, pero salvo convenio en contrario, necesitarán autorización expresa de los otros socios*, para enajenar las cosas de la sociedad, si ésta no se ha constituido con ese objeto..." Esto mismo ocurre en materia mercantil con el artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al establecer que 'la representación de toda sociedad mercantil corresponderá a su administrador o administradores, quienes *podrán realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la sociedad*, salvo lo que expresamente establezcan la ley y el contrato social', y con el artículo 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que faculta a los administradores y gerentes de las sociedades para suscribir títulos de crédito, salvo las limitaciones que expresamente se les hayan establecido y a su vez en el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que también faculta a los gerentes y con mayor razón a los administradores, para que gocen de las más amplias facultades de representación y ejecución dentro de la órbita de las atribuciones que se les hayan asignado; a diferencia de lo que ocurre con todos los mandatarios, aun los de una sociedad, para los cuales rige la regla inversa, o sea que sus facultades son sólo aquellas

que expresamente se les hayan conferido para realizar determinados actos. En suma, para los representantes sociales u órganos de una sociedad, la regla es que tienen todas las facultades que se requieren para la realización del objeto social y la excepción son las facultades que expresamente se les hayan negado o limitado; y, en cambio, para todos los mandatarios, aun los de una sociedad, la regla es que sólo tienen las facultades que expresamente les haya conferido el mandante. Por otra parte, en el representante social y órgano de una sociedad no existe la obligación de realizar ciertos actos *jurídicos* determinados en concreto, y, además, está facultado a realizar actos materiales que tengan relación con el objeto social, cosa que no ocurre con un mandatario, dado que éste por virtud del contrato de mandato está obligado siempre a realizar aquellos actos jurídicos que concretamente le haya encomendado el mandante y no comprende su actuación la ejecución de actos *materiales*."

7. DISTINTAS CLASES DE MANDATO

Además del mandato representativo y del mandato no representativo, a que nos referimos anteriormente, existe el mandato civil por exclusión, cuando éste no tiene el carácter de mercantil, el mandato mercantil es aquel que se confiere para actos de comercio. El mandato es oneroso por naturaleza, debido a que el mandatario tiene derecho a una retribución, la cual se arreglará a los términos del contrato. El problema se presenta cuando no se convino ninguna retribución pero tampoco se pactó que fuera gratuito. ¿Qué retribución se le debe pagar al mandatario? Es nuestra opinión que en este caso tendrá aplicación la costumbre, en razón de lo que dispone el artículo 1856 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal: "El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos." Si no se fijó ninguna retribución, no es posible considerar que el mandato es gratuito, porque ambos códigos civiles determinan que para adquirir este carácter es necesario que así se haya convenido de manera expresa, según lo estatuido en el artículo 2549 de ambos cuerpos de leyes: "Solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente."

El mandato será gratuito cuando el mandatario y el mandante así lo hayan convenido.

El mandato es general cuando se confiere para pleitos y cobranzas, para administrar bienes o para ejecutar actos de dominio (artículos 2553 y 2554 del CCF y CCDF).

El mandato especial es cuando se limita al mandato que se da para pleitos y cobranzas, al de administración y al que se confiere para ejecutar actos de dominio, de conformidad con el artículo 2553 y cuarto párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal, mismos numerales en el Código Civil para el Distrito Federal.

También es mandato especial el que se otorga para un negocio determinado.

El mandato es verbal cuando se otorga de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos.

Cuando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para el que se dio.

El mandato es verbal cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (arts. 2550, 2552 y 2556, segunda parte del Código Civil Federal, mismos numerales en el Código Civil para el Distrito Federal).

El mandato es formal —ya que se debe otorgar en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos, ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante juez de primera instancia, jueces menores o de paz o autoridades administrativas correspondientes— cuando el mandato sea general, cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse, o cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público (arts. 2550, 2551 y 2555 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

La última parte del artículo 2554 de los Códigos Civiles citados, exige que los notarios inserten dicho precepto en los testimonios de los poderes que otorguen.

También el mandato es un contrato formal puesto que debe otorgarse en escrito privado, firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de firmas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse (primera parte del art. 2556 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

En el contrato de mandato, la no observancia de las formalidades trae como consecuencia la nulidad relativa; además de que puede invocarla cualquiera de las partes, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiere obrado en negocio propio (art. 2557 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

Por su parte, el numeral 2558 de los Códigos Civiles citados estatuye: "Si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho a hacer valer la falta de forma del mandato."

Asimismo, en atención al principio que reza: "*Nemo auditur propian turpitundinem allegans*", que significa: nadie que alegue su propia torpeza, deshonestidad, desvergüenza o dolo debe ser escuchado.

Asimismo, el precepto 2559 de los Códigos Civiles aludidos, preceptúa: "En el caso del artículo 2557, podrá el mandante exigir del mandatario la devolución de las sumas que le haya entregado, y respecto de las cuales será considerado el último como simple depositario."

8. DIVERSAS SITUACIONES QUE SE PRESENTAN EN CASOS DIVERSOS

8.1. Falso representante

A esta figura hace alusión el artículo 1803 de los Códigos Civiles que hemos venido citando, cuando dispone: "Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes que se retracten por la otra parte, la ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató."

8.2. Mandatario que hace operaciones con violación o exceso del encargo recibido

Cuando el mandatario hubiere hecho operaciones con violación o con exceso del encargo recibido, además de la indemnización de los daños y perjuicios que cause a favor del mandante, quedará a opción de éste ratificarlas o dejarlas a cargo de aquél.

También es responsable de los daños y perjuicios que cause al tercero con quien contrató, si éste ignoraba que el mandatario traspasaba los límites del mandato (arts. 2565 y 2568 del CCF y del CCDF.). Por otra parte, el artículo 2583 dispone: "Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente."

8.3. Mandato aparente por culpa del mandante

Dicha situación se presenta cuando el mandante revoca el mandato (si no se trata de un mandato irrevocable); pues bien, si el mandato que se revoca era para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta de la revocación del mandato, so pena de quedar obligada por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.

Por otra parte, el mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y de todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario. Asimismo, el mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responderá de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe (art. 2595, frac. I, en relación con los arts. 2597 y 2598 del CCF y del CCDF).

Esta misma situación rige cuando expira el plazo del mandato y se trata de un mandato para contratar con determinada persona, ya que el mandante debe notificar a esa persona la expiración del plazo, pues de no hacerlo quedará obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la expiración del plazo, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona (art. 2604, que remite al art. 2597 del CCF y del CCDF).

9. EXTINCIÓN DEL MANDATO

El mandato termina por revocación del mandante, por renuncia del mandatario, por muerte del mandante o del mandatario, por interdicción del mandante o del mandatario, por conclusión del negocio para el cual fue concedido y en los casos previstos en los artículos 670, 671 y 672. En cuanto al mandato judicial, éste termina: por todas las causas antes señaladas, así como por separarse el poderdante de la acción u oposición que haya formulado; por haber transmitido el mandante a otros su derecho sobre la cosa litigiosa, luego que la transmisión o cesión sea debidamente notificada y se haga constar en autos; por hacer el dueño del negocio alguna gestión en el juicio, manifestando que revocó el mandato, así como por nombrar el mandante otro procurador para el mismo negocio. (Arts. 2595 y 2590 del CCF y del CCDF.)

Expliquemos brevemente cada una de estas causas:

a) Revocación.

El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como condición en un contrato bilateral, o como medio para cumplir una obligación contraída.

En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar al poder, en razón de que se trata de un mandato irrevocable. (Art. 2596 del CCF y del CCDF.)

También la constitución de un nuevo mandatario en un mismo asunto importa la revocación del primero, desde el día en que se notifique a éste el nuevo nombramiento.

b) Renuncia del mandatario.

El mandatario puede dar por terminado el mandato por renuncia, sin embargo éste no puede renunciar cuando se trata de un mandato irrevocable.

El mandatario que renuncie tiene obligación de seguir el negocio mientras el mandante no provee a la procuración, si de lo contrario se sigue algún perjuicio.

El mandatario que renuncie al mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar al mandante de los daños y perjuicios que cause (frac. II del art. 2595, en relación con los arts. 2596 y 2603 del CCF y del CCDF).

c) Muerte del mandante o del mandatario.

La muerte del mandante o del mandatario es causa de terminación del mandato.

El artículo 2600 de los Códigos Civiles mencionados, dispone que aunque el mandato termine por la muerte del mandante, el mandatario debe continuar con la administración, entre tanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio. También

tiene derecho el mandatario, de pedir al juez que señale un término corto a los herederos, a fin de que se presenten a encargarse de los negocios.

Asimismo, el numeral 2602 de los Códigos Civiles aludidos, dispone que cuando el mandato termina por la muerte del mandatario, sus herederos deben dar aviso al mandante y practicar, mientras éste resuelva, sólo las diligencias que sean indispensables para evitar cualquier perjuicio (frac. III del art. 2595, en relación con los arts. 2600 y 2602 de los Códigos Civiles antes mencionados).

d) Interdicción del mandante o del mandatario.

Es evidente que la interdicción de una de las partes —es decir, cuando se declara por una resolución judicial la incapacidad de ejercicio de una persona, en razón de encontrarse en alguna de las causas de incapacidad previstas en la ley, y dicha resolución ha causado estado— origine como consecuencia la terminación del contrato de mandato, por lo que la fracción IV del artículo 2595 del Código Civil Federal y del Código Civil del Distrito Federal, así lo determina expresamente.

e) Vencimiento del plazo.

Otra causa de terminar el contrato de mandato es por el vencimiento del plazo.

El artículo 2604 de los Códigos Civiles determina que lo que el mandatario hiciere, sabiendo que ha cesado el mandato, con un tercero que ignora al mandante, fuera del caso previsto en el artículo 2597, que se refiere al caso de que se hubiere dado un mandato para contratar con determinada persona, el mandante debe notificar de la expiración del plazo del mandato, so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de dicha expiración del plazo, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona. Todo lo anterior significa que si expiró el plazo del mandato y se dio un poder para contratar con determinada persona, el mandante debe dar aviso de dicha expiración a esa persona, bajo pena de quedar obligado (frac. V del art. 2595, en relación con los arts. 2597 y 2604 de los ordenamientos legales citados).

f) Conclusión del negocio para el cual fue concedido.

El mandato termina también por la conclusión del negocio para el que fue concedido, es obvio y lógico que si se concedió un poder para un asunto determinado, al concluir ese asunto termine el mandato (frac. V. del art. 2595 del CCF y del CCDF).

g) Causas de terminación previstas por los artículos 670, 671 y 672 del Código Civil.

Solamente vamos a transcribir las anteriores disposiciones:

> ***Artículo 670.*** En caso de que el ausente haya dejado o nombrado apoderado general para la administración de sus bienes, no podrá pedirse la declaración de ausencia sino pasados tres años, que se contarán desde la desaparición del ausente, si en este periodo no se tuvieren ningunas noticias suyas, o desde la fecha en que se hayan tenido las últimas.
>
> ***Artículo 671.*** Lo dispuesto en el artículo anterior se observará aun cuando el poder se haya conferido por más de tres años.
>
> ***Artículo 672.*** Pasados dos años, que se contarán de modo establecido en el artículo 670, el Ministerio Público y las personas que designa el artículo siguiente pueden pedir que el apoderado garantice, en los mismos términos en que debe

hacerlo el representante. Si no lo hiciere, se nombrará representante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 657, 658 y 659.

Las anteriores formas de terminación de contrato de mandato se encuentran en los artículos 2595 al 2604 del CCF y del CCDF.

Por lo que respecta al mandato judicial, al principio de este apartado se mencionaron las causas de terminación, las cuales se enumeran en el artículo 2592 del CCF y del CCDF.

10. CONTRATO CONSIGO MISMO

Dentro de la gama que ofrece la representación se encuentra la posibilidad del contrato consigo mismo.

Se presenta éste cuando una persona es representante a la vez de dos personas, y con tal carácter, el representante celebra el contrato representando a ambas, a la vez.

Ejemplo: A, a través de un contrato de mandato confiere poder a B para que venda un bien de su propiedad; asimismo, C le da poder a B, en donde lo faculta para que realice la compra de dicho bien, en tal virtud B celebra el contrato de compraventa, en donde representando a A, vende, y representando a C, compra.

Otro ejemplo sería en la representación legal, en donde los que ejercen la patria potestad donen un bien a su hijo. En el presente caso comparecen los padres del menor por su propio derecho manifestando su voluntad como donantes, y a la vez los padres en su carácter de legítimos representantes del menor aceptan dicha donación a favor del menor.

Consideramos que si el representante de ambas partes al celebrar el acto jurídico en representación de ellas, no afecta los legítimos intereses de ellas, no vemos ningún inconveniente en que lo realice.

No podemos pasar por alto algunas prohibiciones que establece la ley a este respecto. El artículo 569 estatuye: "Ni con licencia judicial ni almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva."

Por otra parte, el artículo 457 preceptúa: "Cuando los intereses de alguno o algunos de los incapaces, sujetos a la misma tutela, fueren opuestos, el tutor lo pondrá en conocimiento del juez, quien nombrará un tutor especial que defienda los intereses de los incapaces, que el mismo designe, mientras se decide el punto de oposición."

Respecto a la patria potestad se dispone que los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes que hubieren adquirido por su propio trabajo. Lo anterior, de conformidad con lo estatuido en el artículo 2278 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal.

Además, al igual que en la tutela, cuando las personas que ejerzan la patria potestad tengan un interés opuesto al de los hijos, serán éstos representados en

juicio y fuera de él, por un tutor nombrado por el juez para cada caso (art. 440 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal).

En el mismo orden de ideas, el numeral 2280 de los ordenamientos legales antes citados, reza:

> No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:
>
> I. Los tutores y curadores;
>
> II. Los mandatarios;
>
> III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
>
> IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
>
> V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia, y
>
> VI. Los empleados públicos.

La razón de las anteriores disposiciones es evitar que los representantes aprovechen su situación y se beneficien en lo personal, evitar actos de deshonestidad y posibles fraudes, así como impedir que entren en conflicto de intereses con su representado. No cabe duda que el legislador ve con cierta desconfianza el mal llamado contrato consigo mismo.

Hurgando la extensa bibliografía sobre el tema que nos ocupa, el maestro Sergio T. Azúa Reyes[13] nos dice: "La representación, legal o voluntaria, llevada a sus extremos lógicos da origen a lo que la doctrina, aunque empleando una terminología no muy técnica, conoce como contrato consigo mismo; éste se da cuando un mismo individuo actúa como representante de dos personas: en representación de una es oferente y en representación de la otra es aceptante, o bien, cuando desempeña cualquiera de estas funciones en nombre propio y la otra en lugar de su representado, por ejemplo: si tengo mandato de A para arrendar su casa y yo la quiero, en representación de A la doy y en mi nombre la tomo en arrendamiento, actúo a la vez como arrendador y como arrendatario."

Hemos dicho que la expresión "contrato consigo mismo" no corresponde a una buena técnica jurídica pues, como vemos en los ejemplos, si se compra o se vende en representación de personas distintas, el representante en realidad no ha sido comprador ni vendedor, pues no actúa por sí mismo, sino en representación de los contratantes. En el caso de que actúe en nombre propio y en representación de otro, es claro que el representante no contratará consigo mismo, sino con su representado, no obstante que este último no intervenga directamente en el acto.

Sobre este tema, Galindo Garfías[14] expresa: "Ésta es una cuestión que se refiere a los términos del poder que le ha otorgado el poderdante; es decir, es un problema que se relaciona con el apoderamiento y acoso con el ejercicio excesivo o no de las facultades otorgadas al representante. Si el representante actúa en el negocio jurídico con una doble representación (la de ambas partes a quienes

[13] Azúa Reyes, Sergio T., *Teoría general de las obligaciones,* Porrúa, México, 2000, pp. 80 y 81.
[14] Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, p. 160.

representa) la fuerza obligatoria de la declaración debe referirse a los límites del ejercicio de los poderes que le han sido conferidos."

Finalmente, nos adherimos a la opinión del jurista Borja Soriano,[15] quien afirma: "De acuerdo con las opiniones precedentes —se refiere a la de los autores Arno, Madray, Giorgi, Enneccerus-Nipperdy, Planiol, Ripert y Esmein y Cunha Goncalves— hay que concluir que en el contrato consigo mismo se encuentran los caracteres propios del contrato."

No comparte ese criterio Demogue,[16] quien considera "el contrato consigo mismo como un acto unilateral que produce los efectos de un contrato".

CUESTIONARIO

1. Dé un concepto de representación.
2. ¿Cuál es la utilidad de la representación?
3. ¿Cuántas clases de representación hay?
4. ¿Cuál es la representación legal?
5. ¿En qué consiste la representación voluntaria?
6. Enumere las distintas teorías que existen sobre la representación.
7. ¿En qué consiste la teoría de la ficción?
8. ¿Cuál es la teoría del nuncio respecto a la representación?
9. ¿En qué consiste el mandato representativo?
10. Haga una comparación entre representación, poder y mandato y establezca sus diferencias.

BIBLIOGRAFÍA

Azúa Reyes, Sergio T., *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2000, 3a. ed., pp. 78 a 86.

Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 1999, 5a. ed., pp. 106 a 113.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2004, 19a. ed., pp. 243 a 263.

De Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2004, 23a. ed., vol. I, pp. 275 a 277.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 15a. ed., pp. 454 a 484.

Martínez Alarcón, Javier, *Teoría general de las obligaciones*, Oxford, México, 2000, 2a. ed., pp. 45 a 48.

Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones civiles*, Porrúa, México, 2003, 9a. ed., pp. 72 a 84.

Namorado Urrutia, Pericles, *Manual de obligaciones civiles*, Biblioteca Universidad Veracruzana, Ver., Méx., 2002, 2a. ed., pp. 163 a 173.

[15] Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 255.

[16] Demogue, citado por Borja Soriano, *op. cit.*, p. 253.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Representación*, *poder y mandato*, Porrúa, México, 2003, 12a. ed.

Quintanilla García, Miguel Ángel, *Derecho de las obligaciones*, Cárdenas, Ed. y Distribuidor, Méx., 1993, 3a. ed., pp. 77 a 85.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2003, 8a. ed., t. V, vol. I, pp. 387 a 406.

Sepúlveda Sandoval, Carlos, *De los derechos personales de crédito u obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 90 a 95.

Anexo 3

La interpretación del contrato

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

Al terminar la preparación del tema enunciado (interpretación del contrato), el alumno deberá estar capacitado para contestar las preguntas que se hagan sobre el mismo, en lo que se refiere al concepto, diversos sistemas, sistema que adopta el Código Civil para el Distrito Federal y reglas sobre la interpretación del contrato, así como lo relativo a la interpretación de los contratos mercantiles.

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO

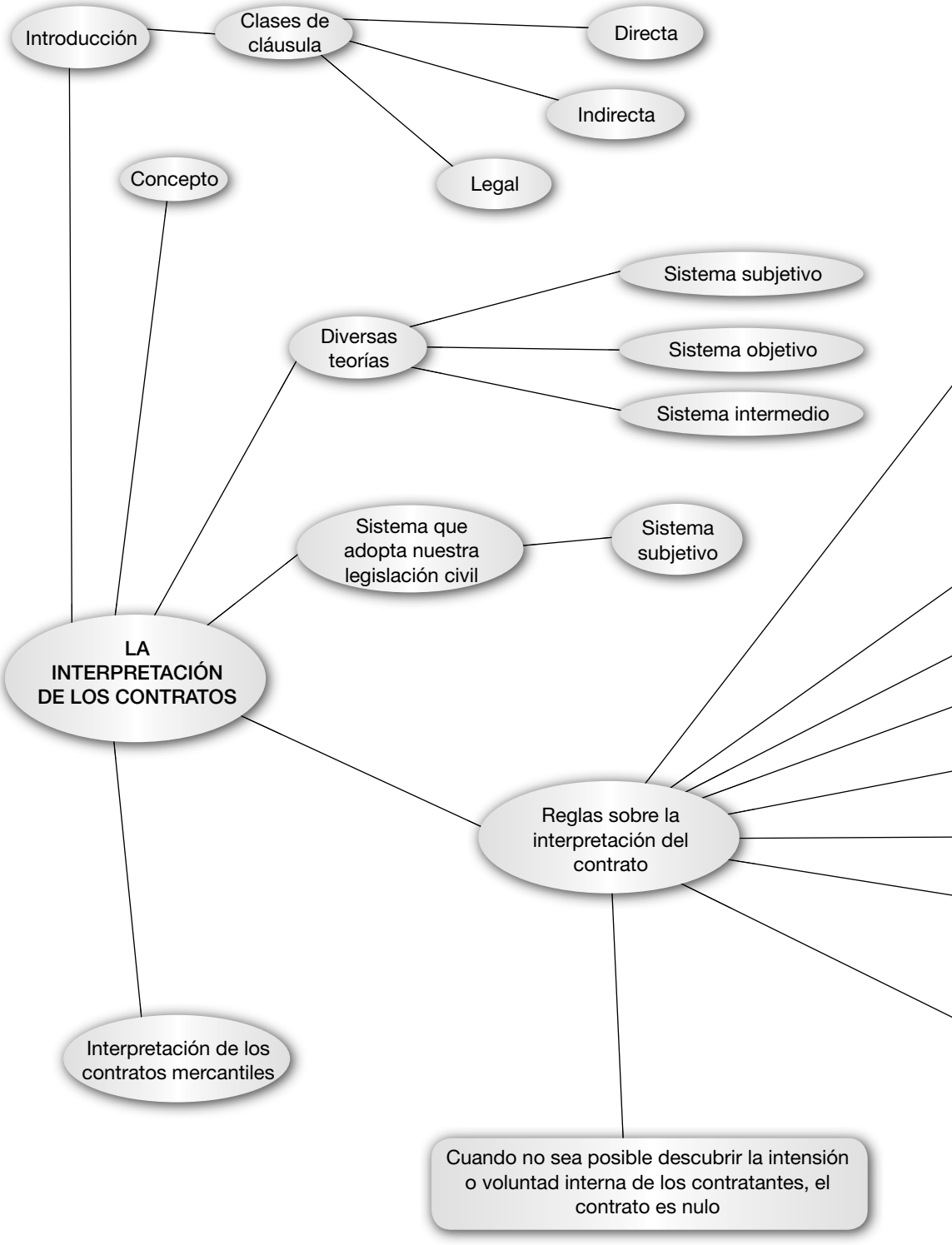
1. Introducción
2. Concepto
3. Diversas teorías
4. Sistema que adopta nuestra legislación civil y reglas sobre la interpretación del contrato
5. Interpretación de los contratos mercantiles

1. INTRODUCCIÓN

Después de haber estudiado lo concerniente a la representación, corresponde abordar el tema de la interpretación de los contratos. El tema reviste un gran interés y trascendencia, pues afecta de manera directa a las partes del contrato. De una correcta interpretación, dependerá en gran parte la concordia y la armonía en la sociedad, así como mantener la justicia y la seguridad entre las partes involucradas en los contratos.

Queremos advertir que dado el numeral 1859 de los Códigos Civiles a los que nos hemos venido refiriendo, donde preceptúa: las disposiciones sobre los

MAPA CONCEPTUAL, ANEXO 3



Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas

Si las palabras parecieren contrarias a la intención de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas

Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar

Si alguna cláusula admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que surta efecto

Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas

Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato

El uso y la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos

Si es imposible resolver por las reglas anteriores, si recaen sobre circunstancias accidentales y fuere gratuito se resuelve a favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere oneroso, a favor de la mayor reciprocidad de intereses

contratos serán aplicables a los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos. Después veremos que en el Derecho Sucesorio y en especial respecto al testamento se establecen algunas reglas para la interpretación de los mismos.

Confirma lo anterior, la ejecutoria del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Volumen I, pág. 725, que expresa:

> Tratándose en ambos casos de descubrir la real y verdadera voluntad de las personas interesadas, que es la que impera y prevalece, sí pueden y deben aplicarse respecto a los testamentos disposiciones relativas a la interpretación de los contratos, máxime que el testamento es un acto personalísimo de expresión de voluntad, por lo que debe desentrañarse su sentido y significación lo más apegado posible a la intención del testador.
>
> Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.
>
> Amparo directo 347/88. Francisco Antonio Sánchez Barrientos. 29 de Marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastasio Martínez García.

Por otra parte, hay algunas disposiciones referentes a la interpretación de los contratos muy parecidas, iguales o semejantes con las normas que rigen a los testamentos, tal es el caso del artículo 1851, relativa a la interpretación de los contratos y el numeral 1302 concerniente a los testamentos; el artículo 1857, Segunda parte, correspondiente a la interpretación de los contratos y los numerales 1389 y 1390, referentes a la institución de heredero. Los artículos citados pertenecen al Código Civil Federal, mismos numerales en el Código Civil del Distrito Federal.

Además, se debe estar a lo preceptuado en el artículo 1859 de los Códigos Civiles antes mencionados.

Asimismo, es conveniente recordar que respecto a los contratos, se aplica lo estatuido por el numeral 1839 de los Códigos Civiles Federal y para el Distrito Federal, relativo a las diversas clases de cláusulas de los contratos: esenciales y naturales. Dicha disposición preceptúa que las partes contratantes pueden incluir las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas (naturales) sean renunciadas en los casos y en los términos permitidos por la ley. También debemos advertir que existen cláusulas accidentales. Permítasenos dar unos ejemplos para una mejor comprensión. En una compraventa no puede faltar de mencionarse qué cosa se va a transmitir al comprador y qué precio cierto y en dinero debe pagar éste; o bien, en un arrendamiento es necesario precisar la obligación del arrendador de transmitir el uso o goce de una cosa, así como la obligación del arrendatario de pagar una renta cierta y determinada.

Si faltaren estos elementos esenciales, pues simplemente no existe el contrato, es decir, es inexistente.

Por lo que respecta a las cláusulas naturales, o sea, de la naturaleza ordinaria del contrato, las cuales se tienen por puestas, por ejemplo la obligación que recae en el vendedor para responder del saneamiento en caso de evicción, o

por vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada, aunque se puede renunciar a ellas, y finalmente, las cláusulas accidentales, que requieren de pacto expreso, ejemplo: autorizar al arrendatario para subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento.

Comentando sobre esta cuestión, Sánchez Medal[1] expresa: "... Cabe mencionar que las cláusulas de un contrato pueden ser: esenciales, cuando no pueden suprimirse ni por convenio, so pena de hacer desaparecer el contrato de que se trate, como, por ejemplo, pretender eliminar en absoluto la obligación de conceder el uso o goce temporal de la cosa arrendada, en el arrendamiento; naturales, cuando son consecuencia ordinaria del contrato, por lo que se tiene por puestas, salvo pacto en contrario, como es, por ejemplo, la obligación del arrendador de hacer reparaciones en la cosa arrendada; y accidentales, que requieren de pacto expreso y las obligaciones que imponen sólo existen en la medida de ese pacto expreso y no en función de normas supletorias, como por ejemplo la autorización al arrendatario para ceder sus derechos a tercera persona." A dichas cláusulas nos referimos anteriormente.

Por otra parte, es conveniente también referirnos al numeral 1796 de ambos Códigos Civiles mencionados, que dispone: "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."

El jurista Rafael de Pina[2] declara: "La integración del contrato supone una función respecto a la que hay que tener en cuenta que según el artículo 1796 de nuestro Código Civil para el Distrito Federal los contratantes quedan obligados 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, texto con el cual nos está señalando normas integrativas de las omisiones o lagunas que se presentan en el mismo.

La integración como actividad complementaria de las omisiones o lagunas en que las partes hayan incurrido en la expresión material del contrato no permite a quienes la realizan dejarse llevar por el arbitrio personal, dando una solución más o menos caprichosa al caso en que intervengan, sino que están obligadas a proceder teniendo en cuenta los criterios y directivas señaladas al efecto por el legislador, que son los realmente válidos para llevar a efecto la función integradora."

Messineo[3] comenta: "... sobre este sistema de interpretación llamada integradora, que con esta interpretación no se atribuye a los contratantes una intención más extensa que la que ellos tendrán, sino que se le agrega lo que por voluntad extraña, pero ineliminable, debe considerarse incluida en ella".

---

[1] Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 2001, p. 79.

[2] De Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2002, t. III.

Comentando una disposición parecida o semejante, pero del Código Civil de 1870, el civilista Manuel Mateos Alarcón[4] expresa: "Establece el Código Civil una regla general de interpretación, en virtud de la cual, los tribunales en caso de duda sobre el cumplimiento de un contrato, deben interpretarlo conforme a la voluntad de los contratantes y a las indicaciones de la buena fe, esto es, de la equidad y la justicia y la naturaleza del mismo contrato, supliendo las omisiones de aquellos por el uso o por la ley".

El autor se refiere al artículo 1392 del Código Civil de 1870, que *in extenso*, dispone: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley." En el Código Civil de 1884, el artículo 1276 preceptúa: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley."

Respecto a la buena fe, Planiol y Ripert[5] nos dicen: "Los contratos habrán de cumplirse de buena fe." En otro apartado, expresan: "Entre nosotros, todos los contratos son de buena fe y ésta es la obligación de obrar como hombre honrado y consciente, no sólo en la formación, sino también en el cumplimiento del contrato, sin atenerse a la letra del mismo. Esta exigencia plantea, por ende, al Juez un problema delicado, siempre que haya que fijar a qué se ha obligado determinado contratante; pero existe no sólo desde el punto de vista de la justicia, sino en interés bien entendido de los contratantes, todos los cuales han de beneficiarse con ella. La vida en sociedad se facilita de ese modo.

La buena fe se exige tanto al acreedor como al deudor. A fin de determinar qué es lo que se adeuda hay que investigar qué es lo que honradamente puede exigirse y lo que se está obligado a cumplir."

Además, en esta lección se estudiará el concepto, la interpretación subjetiva, la interpretación objetiva y el sistema intermedio de interpretación de los contratos, el sistema que adopta nuestro Código Civil, las reglas que establece la legislación civil respecto a la interpretación de los contratos, así como la interpretación de los contratos mercantiles.

2. CONCEPTO

Interpretación en su sentido gramatical, según el Diccionario de la Real Academia Española (del latín *interpretatio, onis*). Acción y efecto de interpretar,

[3] Messineo, Francesco, *Doctrina general del contrato*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1952, t. II, p. 120.

[4] Mateos Alarcón, Manuel, *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal*, Imprenta, Lit. y Encuadernación de Ireneo Paz, México, 1892, t. III, p. 71.

[5] Planiol, y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil*, *obligaciones*, t. I, Acrópolis, Edición Facsimilar, México, 1998, pp. 521 y 530.

a su vez el mismo Diccionario, expresa: Interpretar (del latín *interpretari*) tr. Explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto falto de claridad.

Respecto a interpretación de los contratos viene siendo desentrañar el sentido, el significado, así como el alcance de los términos usados por las partes en un contrato.

Josserand[6] nos dice: "Interpretar un contrato es determinar el sentido y alcance de las cláusulas que contiene, misión que, en caso de desacuerdo entre las partes, incumbe naturalmente a la autoridad judicial."

Galindo Garfias[7] manifiesta: "El propósito que se pretende por medio de la interpretación, ...es la indagación de la voluntad negocial o consentimiento formado por una unidad indisoluble entre voluntad (llamada también voluntad interna) y la declaración o exteriorización de esa voluntad.

En otras palabras, el objeto o materia de la interpretación del contrato no es la voluntad interna por sí sola, sino íntimamente unida a las palabras empleadas en el texto del contrato por medio de las cuales las partes dan a conocer la voluntad común, la esencia del contrato (consentimiento) que forma la voluntad negocial. Constituye el propósito común de las partes, que es la finalidad de la investigación. Las disposiciones legales contenidas en los artículos 1851 a 1857 del Código Civil se encuentran dirigidas hacia este objetivo: la intención común de las partes contratantes. Tal es el objetivo inmediato de la interpretación.

En una ulterior etapa (investigación jurídica propiamente) se pretende conocer y deslindar los efectos que debe producir el contrato sujeto a interpretación, las consecuencias que derivan de la 'voluntad negocial'.

Si el objeto o materia de la interpretación es el contenido del consentimiento de las partes, la finalidad que con ello se persigue es ajustar los efectos previstos y queridos por las partes al quedar celebrado (perfeccionado) el contrato".

Por muy claros que sean los términos de un contrato, se puede dar el caso de varias acepciones, o bien, las partes no regularon de manera precisa los efectos del contrato y aunque la ley suple sus omisiones, no puede ser tan casuística que abarque todos, o simplemente las partes acordaron una situación, pero por descuido en la redacción del contrato expresaron lo contrario. Cuántas veces el encabezado de una cláusula dice una cosa y la cláusula en sí expresa una cuestión muy diferente. Es muy común que cuando se expresa una cantidad, por una distracción (*lapsus*) se consigne otra diferente; simplemente, en no pocos contratos, se establece con números una cantidad y con letra otra muy distinta. También se da el caso que cuando se estipula un plazo para el cumplimiento de la obligación, por error, se escribe uno muy diferente al convenido. En no pocos casos se redactan cláusulas contradictorias, en un mismo contrato.

Redactar correctamente una declaración de voluntad, no es tarea fácil. Expresarse correctamente es una virtud, díganlo si no la cantidad de acuerdos,

---

[6] Josserand, Louis, Derecho Civil, *Teoría general de las obligaciones*, t. II, vol. I., Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1950, p. 173.

[7] Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de los contratos*, Porrúa, México, 1996, pp. 217 y 218.

convenios, leyes, declaraciones, sentencias, testamentos, cuya redacción es ambigua, oscura, contradictoria, errónea o dudosa.

Por eso, es muy importante lo referente a la interpretación e incluso la integración de los contratos y demás actos jurídicos, así como conocer los efectos jurídicos; también, es de mucha utilidad conocer las reglas que establece el legislador sobre la interpretación de éstos.

3. DIVERSAS TEORÍAS

Sobre la cuestión que nos ocupa, existen tres sistemas, a saber: teoría de la voluntad real o interna (sistema subjetivo); teoría de la voluntad declarada (sistema objetivo), así como un sistema intermedio de interpretación, que es una combinación de los anteriormente enunciados, es decir, toma la intención de los contratantes y también las manifestaciones o declaraciones de los contratantes, en aquellos casos en que ninguna voluntad común puede ser advertida, descubierta, obtenida o encontrada.

Estamos de acuerdo con lo manifestado por Sánchez Medal:[8] "En realidad la teoría de la voluntad interna de las partes, o bien recurrir exclusivamente a la voluntad declarada son posiciones extremas, ya que la sola voluntad interna no tiene relevancia jurídica, en virtud de que las reservas mentales no sirven de guía para la interpretación del contrato, como tampoco tiene trascendencia jurídica en forma escueta la voluntad declarada, en vista de que no son de tomarse en cuenta las declaraciones emitidas en broma o por simple juego o con fines didácticos. Así pues, para interpretar el contrato no hay que pronunciarse únicamente por la voluntad interna, ni sólo por la voluntad declarada, sino acudir de la voluntad interna declarada; o sea, ir al encuentro de la intención común de las partes en la medida que ambas exteriorizaron su voluntad interna."

Estudiemos cada uno de dichos sistemas:

Sistema subjetivo (teoría de la voluntad real o interna)

Este sistema consiste en que el juez, en su caso, debe determinar cuál fue la intención común de las partes contratantes, es decir, la interpretación concebida como una búsqueda de la voluntad de los contratantes. El Código Civil francés acepta este sistema en su artículo 1156, al disponer:

"En las convenciones se debe buscar cuál ha sido la intención común de los contratantes, antes de atenerse al sentido literal de las palabras."

El profesor Jacques Flour, citado por Jorge López Santa María,[9] comenta: "... buscar cuál ha sido la voluntad de los contratantes. El juez está, antes de

[8] Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 2001, p. 75.

[9] Jacques Flour, Carbonnier y Cristian Talamon, citados por Jorge López Santa María, *Sistemas de interpretación de los contratos*, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Chile, 1971, p. 34.

todo, encargado de descubrir una psicología". En el mismo sentido, Carbonnier sostiene: "el juez debe indagar por todos los medios, aun extrínsecos al acto, cuál ha sido el verdadero pensamiento íntimo de los contratantes". O como expresa Cristian Talamon, "... el juez primeramente deberá abocarse a penetrar en el alma de los contratantes, para saber si ellos desearon realmente llegar a tal o cual conclusión, él debe, pues, entregarse a un verdadero trabajo de orden psicológico".

Finalmente, Georges Dereux, citado por el propio López Santa María,[10] sobre la teoría subjetiva, indica al intérprete: "Buscad la intención de las partes; buscadla por todos los medios posibles; no os limitéis a escudriñar la declaración de voluntad propiamente dicha, sino que tened en cuenta el carácter de los autores del acto, sus costumbres, sus sentimientos, sus pensamientos, su pasado; penetrad un instante en su vida, para tratar de leer hasta el fondo de su alma, pues es allí solamente donde se encuentra escrita la verdadera solución del problema."

Se pregunta López Santa María:[11] "¿Hay algo más subjetivo y más difícil de captar que el carácter y los sentimientos de los contratantes?"

Sistema objetivo (teoría de la voluntad declarada)

La tesis objetiva, que es la contraria a la subjetiva, toma exclusivamente la voluntad declarada, es decir lo que han externado las partes en el contrato. Josserand[12] expresa: "...para efectuar la interpretación de los contratos, se han concebido dos métodos que proceden de diferentes espíritus y que conducen a resultados divergentes. Es posible preocuparse únicamente por buscar la voluntad real de las partes (voluntad interna) por todos los medios posibles; es posible también considerar aisladamente la fórmula empleada, la declaración de voluntad, e interpretarla a la luz de los usos, de los hábitos sociales, del medio en el cual ha sido proyectada. El primer sistema puramente individualista y subjetivo, es el de nuestro Código Civil Francés; el segundo, más o menos social y objetivo, es el del derecho alemán".

El juez, al interpretar objetivamente, no sólo toma el texto de la declaración, sino que también todas aquellas actitudes y matices que rodean las relaciones de los participantes en el negocio contractual. El juez debe considerar los elementos de hecho que envuelven el contrato, fuesen ellos anteriores, simultáneos o incluso posteriores al momento de su conclusión. Tales elementos de hecho denominados "circunstancias de la especie" son de decisiva importancia en el sistema alemán de interpretación, de modo que el juez no puede prescindir de

[10] Georges Dereux, citado por López Santa María, *op. cit.*, p. 37.

[11] López Santa María, *op. cit*., p. 37.

[12] Josserand, citado por López Santa María, *op. cit.*, pp. 167 y 168.

ellos. Como Gounot lo ha remarcado, "en las doctrinas alemanas el término declaración tiene un sentido muy vasto y muy flexible, que no evoca para nada el formulismo antiguo. Designa no sólo las palabras y los escritos, sino que todos los gestos y actitudes de las partes, y aun los usos particulares nacidos entre ellas de relaciones precedentes".

Sistema intermedio

El sistema intermedio de interpretación toma en consideración la común intención de los contratantes y también elementos objetivos de interpretación, aplicables a aquellos casos en que ninguna voluntad común puede ser razonablemente descubierta.

4. SISTEMA QUE ADOPTA NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL Y REGLAS SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Nuestra legislación civil adopta el sistema subjetivo, o sea, buscar la intención de las partes contratantes, es decir la voluntad interna de éstos, ya que el segundo párrafo del artículo 1851 del Código Civil Federal, mismo numeral del Código Civil del Distrito Federal, estatuye: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas."

Lo anterior significa que se debe buscar antes que nada cuál es la verdadera y real voluntad de las partes. Claro que hay que tomar en cuenta el primer párrafo del artículo antes mencionado que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, por eso en ejecutoria de la novena época, correspondiente a Tribunales Colegiados de Circuito; visible en el *Semanario Judicial de la Federación* y su Gaceta, tomo VII, Tesis IV. 4º. 2 C, pág. 1075, expresa:

> Contratos, Interpretación de los.
>
> "Al establecer el artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, idéntico al 1748 del Código Civil de Nuevo León, que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente, prevalecerá ésta sobre aquéllas, ha reconocido el principio de que la interpretación de los contratos debe limitarse a los casos en que se hace necesaria, porque si los términos del contrato son claros, la interpretación no tiene razón de ser, pues se entiende que en aquellos términos está precisamente la voluntad de los contratantes, de ahí que siendo clara la letra de un contrato, no cabe, con pretexto de su interpretación alterar o cambiar su sentido literal."
>
> Cuarto Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito.
>
> Amparo directo 200/97. Grupo Nacional Provincial, S. A., 28 de octubre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdez. Secretaria María Isabel González Rodríguez.

Véase, asimismo, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, Tomo CXXII, pág. 145, tesis de rubro: "Contratos, interpretación de (Legislación de Coahuila)."

En sentido contrario, cuando las palabras son contrarias a la intención evidente de las partes, prevalecerá ésta sobre aquélla, como se puede apreciar en la ejecutoria del Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, vol. XII, pág. 847, bajo el rubro: Contratos, Interpretación de los.

> "Para la correcta interpretación de los contratos, debe atenerse a la voluntad de las partes sobre su expresión material. Pues conforme al artículo 1680 del Código Civil vigente en el Estado de México, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, debe estarse al sentido literal de sus cláusulas, pero si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de las partes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. En cuyo caso, la naturaleza de los contratos no dependen de su designación, sino de los hechos y actos asentados por aquéllas, en relación a las disposiciones legales aplicables."
>
> Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito.
>
> Amparo directo 325/93. Consuelo Pérez Vda. de Vergara. 25 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Díaz Infante Aranda. Secretario: Rigoberto F. González Torres.

Esta tesis reitera el criterio sustentado en la jurisprudencia 108, visible a fojas 302 y 303, Cuarta Parte, Tercera Sala del Apéndice de jurisprudencia 1917 a 1985.

Solamente transcribimos dos ejecutorias, en donde se adopta el sistema subjetivo, la primera de ellas visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, correspondiente a la Octava Época, Vol. I, pág. 207.

> Contratos, Interpretación de los.
>
> "La interpretación de los contratos debe hacerse en forma integral a fin de esclarecer cuál es el deseo y voluntad de los contratantes con independencia de cualquier obscuridad por indebida redacción."
>
> Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.
>
> Amparo directo 88/87. América Grajales Vda. de Acosta, 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Acosta.

La segunda ejecutoria correspondiente al Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo IX, pág. 162, bajo el rubro: Contratos, Interpretación de los.

> "La naturaleza de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas, en relación con las disposiciones aplicables, atenta a la regla de interpretación del Código Civil vigente en el Estado de México, consistente en que: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, ésta prevalecerá sobre aquéllas."

Otra de las reglas para la interpretación de los contratos es la que dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos so-

bre los que los interesados se propusieron contratar, o sea, por generales que sean los términos de un contrato, no se deben comprender cosas diversas de aquellas sobre las cuales aparece que quisieron contratar los otorgantes (art. 1852 del Código Civil Federal, igual numeral del Código Civil del Distrito Federal).

Comentando sobre esta cuestión, Galindo Garfias[13] expresa: "Adviértase que esta regla se refiere a una hipótesis diferente a la prevista en el precepto inmediato anterior (1851), que se refiere a la inadecuada expresión de las palabras al formular su declaración, en tanto que el artículo 1852 impide al intérprete extender su labor a casos o hipótesis diferentes de aquellas sobre las que se celebró el contrato.

Debe ocuparse la interpretación únicamente del caso concreto, sometido a juicio teniendo en cuenta únicamente los bienes (cosas) y las situaciones jurídicas (casos) que las partes tuvieron en cuenta al celebrar el contrato sobre las que va a producir efectos el contrato celebrado."

Otra regla sobre interpretación que se encuentra en el artículo 1853 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal, es: "Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, o bien, cuando una cláusula es susceptible de dos o más sentidos, se debe entender en el más adecuado para que surta efecto." (Antes se agregaba: "y el más conforme a la razón y a la verdad". Leyes 12, tít. 5, lib. 34, D., 25, tít. 11, Partida 5a., y tít. 33 Partida 7a.) Mateos Alarcón, Manuel, *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal*, Imprenta, Lit. y Encuadernación de Ireneo Paz, 1882, t. III, pág. 71.

Comentando dicha regla, Sánchez Medal dice: "La justificación de esta norma es evidente, pues resulta más sensato sostener que cuando las partes celebraron un contrato lo hicieron para que produjera algún efecto y no simplemente para realizar algo completamente inútil y desprovisto de todo efecto." Y agrega: "Sin embargo, esta misma regla no autoriza a interpretar el contrato, en caso de ambigüedad, en el sentido más adecuado para que produzca el máximo efecto, sino simplemente para que produzca efectos jurídicos y no sea algo carente de todo efecto y enteramente inútil."

La anterior regla es una afirmación del principio de la conservación del contrato.

Como una afirmación de la regla anterior se reproduce la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, correspondiente a la Novena Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo XVI, Julio de 2002, Tesis 1a./J. 24/2002, pág. 15, bajo el siguiente rubro:

> Aval. Al constituir una garantía mercantil de aplicación exclusiva a los títulos de crédito, a quien así se obligue en un contrato mercantil, debe tenérsele, conforme a la naturaleza y objeto de este tipo de contratos, como fiador, salvo que de la interpretación de sus cláusulas pueda derivarse otro instituto de garantía.
>
> "En nuestro sistema jurídico la figura del aval encuentra su regulación en los artículos 109 a 116 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, correspondientes al título primero, capítulo segundo, denominado 'De la letra

[13] Galindo Gafias, Ignacio, *op. cit.*, p. 221.

de cambio'; así, esta institución se halla prevista y regulada como una garantía de tipo cambiario, por lo que su aplicación es exclusiva a los títulos de crédito. Ahora bien, cuando el empleo de la palabra 'aval' aparece como una especie de cobertura económica para garantizar un negocio distinto de la letra de cambio u otro título de crédito, esta circunstancia debe atribuirse al desconocimiento jurídico de las partes respecto del peculiar régimen legal que posee ese instituto de garantía en materia mercantil, por lo que cuando quede evidenciada esta falta de técnica jurídica en la redacción de los contratos, el juzgador deberá acudir a la interpretación del documento en su conjunto, pues el uso equívoco del término 'aval' no debe frustrar la intención real de las partes ni ser el vehículo para liberar de responsabilidad, libremente asumida, a uno de los contratantes, por lo que atento a las reglas de interpretación contractual contenidas en el Código Civil Federal, de aplicación supletoria, las cuales privilegian la verdadera intención de las partes sobre el empleo equívoco de las palabras, si alguna cláusula en los contratos admitiese diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efectos, y si algún término tuviere diversas acepciones, será entendido en aquel que sea más conforme con la naturaleza y el objeto del contrato. En este sentido, esta Primera Sala estima que en estos casos el instituto de garantía más conforme con la naturaleza y objeto de los contratos mercantiles, así como con la intención real de las partes, salvo que pueda derivarse otro sentido de las cláusulas del contrato en cuestión, es el instituto de la fianza."

Contradicción de tesis 73/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 20 de marzo de 2002. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 24/2002. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinte de marzo de dos mil dos, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Juan N. Silva Meza, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios y José de Jesús Gudiño Pelayo. Votó en contra Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Otra regla de interpretación de los contratos contenida en el artículo 1854 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil para el Distrito Federal, es la siguiente: "Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas."

Esta regla reconoce una interpretación sistemática del contrato y es igual que la regla que se usa para interpretar las normas jurídicas. Respecto a la misma Galindo Garfias[14] comenta: "En el artículo 1854 encontramos enunciada la regla que impone al intérprete sujetarse a 'interpretación sistemática', no se opone en manera que el sentido propio de cada una de las cláusulas, debe armonizar con las demás que forman el contrato."

El autor citado agrega: "En la interpretación sistemática debe procederse con suma prudencia, teniendo en cuenta la distinción entre aquellas cláusulas que expresan el propósito esencial perseguido por las partes en el contrato, de aquellas otras cuyos efectos dependen de su relación con las primeras; por lo que la interpretación sistemática obliga al intérprete a efectuar esa labor tenien-

[14] Galindo Garfías, Ignacio, *op. cit.*, p. 222.

do en cuenta esa jerarquía que existe entre las cláusulas principales y las que son complementarias de aquéllas."

En una tesis de la del Máximo Tribunal, correspondiente a la Séptima Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Vol. LXIII, pág. 17, bajo el rubro: Contratos, Interpretación de los, referente a la regla en comento, expresa:

> "Las cláusulas de un contrato deben interpretarse en su conjunto, según la regla del artículo 1854 del Código Civil, y si de tal interpretación se desprende clara y lógicamente quiénes son en realidad las partes contratantes, a éstas sólo debe atribuírseles tal carácter, aun cuando en el proemio y al calce de tal contrato figuren otras personas."
>
> Amparo directo 3751/72 Adán Villegas Gutiérrez y Coags. 25 de marzo de 1974. 5 votos. Ponente: Ernesto Solís López.

En otra tesis más reciente del Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Vol. I, Segunda Parte, 1, Enero a Junio de 1988, pág. 207, bajo el rubro de Contratos, Interpretación de los, ha expresado:

> "La interpretación de los contratos debe hacerse en forma integral a fin de esclarecer cuál es el deseo y voluntad de los contratantes con independencia de cualquier obscuridad por indebida redacción."
>
> Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.
>
> Amparo directo 88/87. América Grajales Vda. de Acosta. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Acosta.

El artículo 1855 del Código Civil Federal, igual numeral en el Código Civil para el Distrito Federal, estatuye: "Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sean más conforme a la naturaleza y objeto del contrato."

Galindo Garfias[15] nos dice que el artículo 1855 remite al "objeto" del contrato en el sentido de función instrumental de la especie de contrato al que pertenece el que es materia de interpretación, no al objeto de las obligaciones (dar, hacer o no hacer) sino a los efectos propios de interpretación a los fines concretos que las partes pretenden alcanzar al celebrar ese contrato en particular.

Es frecuente que las partes designen con un nombre un contrato, pero de las cláusulas se desprende que es otro diferente. Por ejemplo, celebran un contrato que designan con el nombre de Promesa de Contrato, en donde el promitente vendedor se obliga a entregar la posesión de la cosa y el promitente comprador se obliga a pagar parte del precio. En este caso es obvio que no celebraron un contrato de promesa sino un verdadero contrato de compraventa en abonos. O bien, le dan el nombre de contrato de arrendamiento, cuando por las cláusulas se deduce que la naturaleza del mismo es un contrato de compraventa.

Por esta razón el Supremo Tribunal de Justicia, en diversas ejecutorias, ha indicado que "el nombre no hace al contrato sino que la esencia de éste está más allá de la autonomía individual y depende de la naturaleza de las cosas, dado que

[15] Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, p. 223.

las definiciones legales de los actos jurídicos no está en la disposición arbitraria de las partes, sino que pertenece al orden público de la Nación" (*Semanario Judicial de la Federación*, 3a. Sala, Séptima época, Vol. 169-174, Cuarta parte, pág. 36).

Refiriéndose a la cuestión que nos ocupa, el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, bajo el rubro de Contratos, Interpretación de los, ha manifestado:

> "La naturaleza de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas, en relación con las disposiciones aplicables, atenta a la regla de interpretación del Código Civil vigente en el Estado de México, consistente en que: Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, ésta prevalecerá sobre aquéllas."
>
> Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito.
>
> Amparo directo 483/90. Alberto Mondragón Pérez. 13 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.
>
> Véase: Apéndice al *Semanario Judicial de la Federación* 1917-1985, Cuarta Parte, Tesis 108.

Otra regla sobre Interpretación de los Contratos es: "El uso y la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos." (Art. 1856 del Código Civil Federal, mismo numeral en el Código Civil del Distrito Federal.)

Al manifestar el legislador que para interpretar las ambigüedades de los contratos se tendrán en cuenta el uso y la costumbre del país, se está refiriendo al uso o costumbre interpretativo, pues ya anteriormente nos hemos referido al caso del uso que se toma en cuenta para la integración de los contratos, a que se refiere el artículo 1796 de los Códigos Civiles a que hemos hecho mención.

Messineo[16] explica con meridiana claridad lo relativo al uso interpretativo. He aquí lo que dice el referido autor al analizar las disposiciones correspondientes (arts. 1368 y 1369 del Código Civil Italiano).*

Los artículos 1368 y 1369 sirven para aclarar el sentido de las cláusulas ambiguas (de significado dudoso) o con múltiples sentidos (que admiten varios significados contradictorios entre sí).

En el primer caso —nos dice Messineo— la ley hace referencia a las prácticas o usos interpretativos.

---

[16] Messineo, Francesco, *op. cit.*, t. II, pp. 117 y 118.

[*] Los artículos 1368 y 1369 del Código Civil Italiano preceptúan:

Artículo 1368. Prácticas generales interpretativas. Las cláusulas ambiguas se interpretarán de acuerdo con lo que se practique generalmente en el lugar en que el contrato haya sido concluido.

En los contratos en que una de las partes sea un empresario, las cláusulas ambiguas se interpretarán de acuerdo con lo que se practique generalmente en el lugar donde esté la sede de la empresa.

Artículo 1369. Expresiones con varios sentidos. Las expresiones que puedan tener varios sentidos deberán, en caso de duda, entenderse en el sentido más conveniente a la naturaleza y al objeto del contrato.

Recuérdese, entretanto, que uso interpretativo es el dirigido a aclarar el sentido de la voluntad contractual, haciendo referencia a lo que suele practicarse en la materia por los contratantes.

Los usos o prácticas de que habla el artículo 1368 se llaman de otro modo, usos de hecho, o contractuales o de negocios.

Aclara el autor en cita: "En el caso a que alude el artículo 1368, el intérprete desembocará en lo que se practica generalmente en el lugar donde se ha concluido el contrato: en las llamadas 'prácticas generales'. Se hace referencia, luego, a los usos locales, es decir, los vigentes en el lugar de conclusión del contrato; y son usos interpretativos, que deben ser distinguidos de los llamados supletorios o integradores, los que son materia de las "cláusulas de uso" de que habla el artículo 1340."** Concluye Messineo: "Los usos integradores son usos generales desde el punto de vista del territorio; en cambio los usos interpretativos a que se refiere el artículo 1368, se remontan a la práctica propia de un determinado ambiente, aunque desde el punto de la materia pueden ser prácticas generales; los primeros (integradores) actúan aunque no exista sobre el alcance del contrato; los segundos (interpretativos) son invocables solamente en caso de ambigüedad de cláusulas contractuales."

Debemos aclarar que en nuestro derecho la costumbre tiene una función secundaria (supletoria), pues solamente está permitido aplicarla en aquellos casos en que el legislador remite expresamente a ella (costumbre fuera de ley), como son los casos a que hemos hecho mención (arts. 1796 y 1856 del CCF y del CCDF).

Otros casos en que el legislador remite a la costumbre en materia de contratos, además de los que hemos mencionado, son los artículos 2457 (arrendamiento de predios rústicos), 2517 (depósito, hace alusión a los usos del lugar), 2607 (prestación de servicios profesionales), 2741 y 2751 (aparcería agrícola), así como los numerales 2754 y 2760 (aparcería de ganados).

Galindo Garfias[17] respecto a esta regla de interpretación, nos dice:

> "De este precepto, el legislador eleva a la categoría de norma jurídica 'el uso' y ratifica que la costumbre (*seundum lege* o *proeter lege*), que tiene función deferente supletoria del Derecho, a falta de disposición legal (art. 10 Código Civil del Distrito Federal). Por 'país' debe entenderse la región, área geográfica de cada una determinada circunscripción territorial en donde conforme a la tradición se han aceptado por sus habitantes ciertas reglas uniformes de conducta para cumplir las disposiciones legales.
>
> La costumbre se distingue del uso en que si bien, en ambos casos, se trata de una práctica constantemente reiterada en el tiempo, la costumbre se caracteriza por su forzosa obligatoriedad y se considera de forzosa aplicación, en tanto que uso sólo basta la aceptación de un grupo social de esas prácticas de conducta (así se habla por ejemplo de usos del comercio).
>
> Aparte, esta distinción pudiera parecer inoperante, la cuestión fundamental que suscita la redacción del precepto, en cuanto a la interpretación del contrato,

** El artículo 1340 del Código Civil Italiano dice: Cláusulas de uso. Las cláusulas de uso se entienden insertas en el contrato, si no resultara que no han sido queridas por las partes.

[17] Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit*., pp. 223, 230 y 231.

es la determinación de cuál debe ser la circunscripción de la localidad a tomar en cuenta para la interpretación del contrato. Es decir, si debe privar el uso o la costumbre del lugar de celebración del contrato o la del país o región en donde tenga ejecución ese contrato.

El uso o la costumbre del lugar debe ser el de la celebración del contrato que es el acto sujeto a la interpretación, que deben haber tenido en cuenta las partes al celebrarlo. No debe ser el lugar de ejecución del contrato porque el cumplimiento está subordinado a los elementos que incluyeron en la formación de la voluntad de las partes."*

En otra parte de su obra, el autor Galindo Garfias expresa:

"Adviértase que el empleo de los vocablos 'uso o costumbre' que aparecen en el precepto citado (1856) como sinónimos deben ser entendidos como prácticas habituales aceptadas por el grupo o diversos grupos sociales de la región donde se celebra el contrato, los hábitos constantes seguidos por la comunidad de la región o localidad en donde se ha perfeccionado el contrato sujeto a interpretación de lo que se refiere a los efectos que debe producir el contrato y el sentido que suele atribuir a lo en él estipulado.

Debe observarse también que la palabra 'país' ha sido usada en el precepto en el sentido de región, circunscripción territorial o provincial y no en el sentido político de Nación."

Y concluye:

"Esta disposición legislativa y su debida inteligencia, expresa o relaciona con lo que se conoce como interpretación auténtica; es decir, con la conducta que las partes han observado en relación con el contrato, durante su vigencia; conducta que revela sin duda el propósito, es decir el contenido del consentimiento."

La última regla de interpretación del contrato estatuye: "Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes (1851 a 1856 del Código Civil Federal, mismos numerales en el Código Civil para el Distrito Federal) si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverá a favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en el párrafo inmediato anterior recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo."

En referencia a dicha regla, Bejarano Sánchez,[18] comenta:

"La norma supone un contrato confuso cuya ambigüedad no desaparece ni con la aplicación de los principios de interpretación antes transcritos.

Si las dudas fundadas recayeren sobre el objeto principal del contrato, éste no podría sobrevivir ni producir efectos jurídicos. Habría faltado el consenti-

---

* En contra Manresa y Navarro, José María, *Comentarios al Código Civil Español,* Reus, Madrid, 1967, t. VIII, vol. II, p. 744.

[18] Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 2002, 5a. ed., p. 119.

miento y el acto sería inexistente por ausencia del acuerdo de voluntades sobre la materia esencial del mismo.

Si las dudas irreductibles recayesen sobre circunstancias accidentales del pacto, éste podrá subsistir, pero será interpretado su alcance conforme a la equidad y según su naturaleza.

Si fuere un contrato gratuito, se resolverá la duda determinando un menor sacrificio a cargo del benefactor.

Si fuere oneroso, se decidirá en función de alcanzar la mayor reciprocidad entre las partes, el equilibrio justo de sus prestaciones."

Resumiendo las anteriores reglas sobre interpretación de los contratos:

a) Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas;

b) Si las palabras parecieren contrarias a la intención de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas;

c) Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar;

d) Si alguna cláusula admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que surta efecto;

e) Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas;

f) Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato;

g) El uso y la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos;

h) Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en las reglas anteriores, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse el conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

5. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS MERCANTILES

No existen normas sobre interpretación de los contratos mercantiles, por lo que se debe estar a lo que disponen los artículos 1851 a 1857 del Código Civil Federal. Lo anterior, en virtud de lo preceptuado en el artículo 2o. del Código de Comercio, que estatuye: "A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal."

En cuanto a esta cuestión, el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en tesis correspondiente a la Octava Época, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Volumen XI, pág. 311, bajo el rubro Contratos Mercantiles, Interpretación de los, ha manifestado:

> "Conforme a las reglas de interpretación de los contratos mercantiles, debe atenderse en primer lugar a la literalidad de las cláusulas convenidas por las partes, y, en su defecto, es decir, de no solucionarse el conflicto conforme al sentido literal de dichas cláusulas, se deberá entonces ocurrir a la intención de los contratantes, de acuerdo con lo establecido por los artículos 78 del Código de Comercio y 1851 del Código Civil del Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado en primer término."
>
> Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.
>
> Amparo directo 21/92. Proyecto Connie, Asociación Civil. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Alejandro Sánchez López.

CUESTIONARIO

1. ¿Qué significa interpretar un contrato?
2. ¿En qué casos se presenta el problema de la interpretación?
3. ¿En qué consiste la teoría de la voluntad real o interna en relación con la interpretación del contrato?
4. Explique lo referente a la teoría de la voluntad declarada respecto a la interpretación del contrato.
5. Mencione la crítica que se hace a la teoría de la voluntad declarada.
6. Precise el sistema que adopta nuestro Código Civil en relación con la interpretación del contrato.
7. Determine las reglas que establece el Código Civil sobre la interpretación del contrato.
8. ¿Cuál es el significado de la buena fe respecto a la interpretación del contrato según Planiol?
9. ¿Qué debe entenderse por uso o costumbre del país para interpretar las ambigüedades de los contratos?

BIBLIOGRAFÍA

Azúa Reyes, Sergio T., *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2000, 3a. ed., pp. 123 a 130.

Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 1999, 5a. ed., pp. 114 a 119 y 126 a 129.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2004, 19a. ed., pp. 264 a 275.

De Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2002, 11a. ed., vol. III, pp. 369 a 378.

Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de los contratos*, Porrúa, México, 1996, 1a. ed., pp. 203 a 232.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 15a. ed., pp. 485 a 497.

López Santa María, Jorge, *Sistemas de interpretación de los contratos*, Eds. Universitarias de Valparaíso, Chile, 1971, 1a. ed.

Martínez Alarcón, Javier, *Teoría general de las obligaciones*, Oxford, México, 2000, 2a. ed., pp. 81 a 84.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, *obligaciones y contratos*, Modelo, México, 1973, 1a. ed., pp. 220 a 229.

Namorado Urrutia, Pericles, *Manual de obligaciones civiles*, Biblioteca Universidad Veracruzana, Ver., México, 2002, 2a. ed., pp. 175 a 181.

Quintanilla García, Miguel Ángel, *Derecho de las obligaciones*, Cárdenas, Ed. y Distribuidor, México, 1993, 3a. ed., pp. 125 a 134.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2003, 8a. ed., t. V, vol. I, pp. 225 a 234.

Sanromán Aranda, Roberto, *Derecho de las obligaciones*, McGraw-Hill, México, 2001, 2a. ed., pp. 55 a 63.

Sepúlveda Sandoval, Carlos, *De los derechos personales de crédito u obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 195 a 212.

Anexo 4

Efectos del contrato en relación con las partes y en relación con terceros

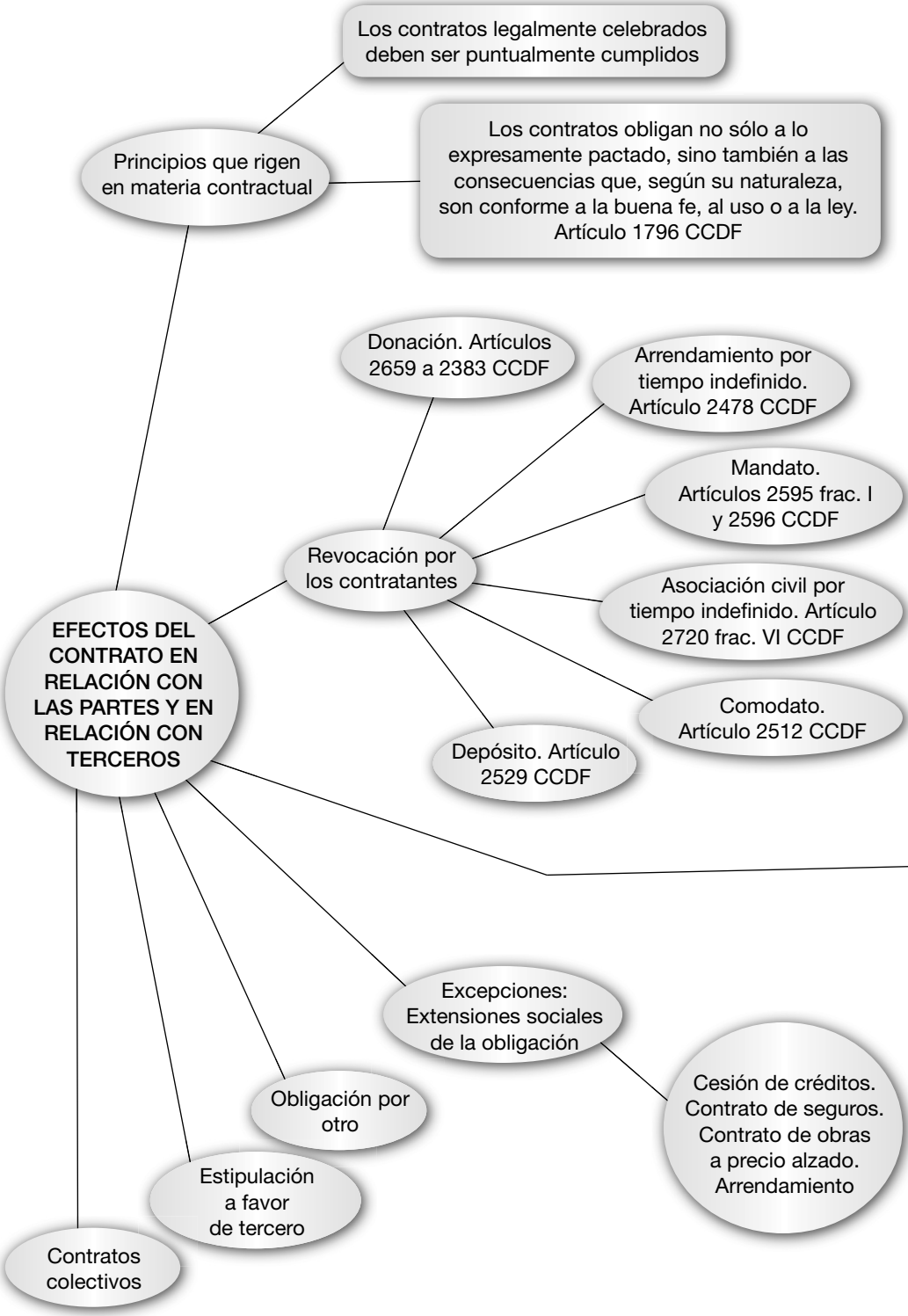
OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

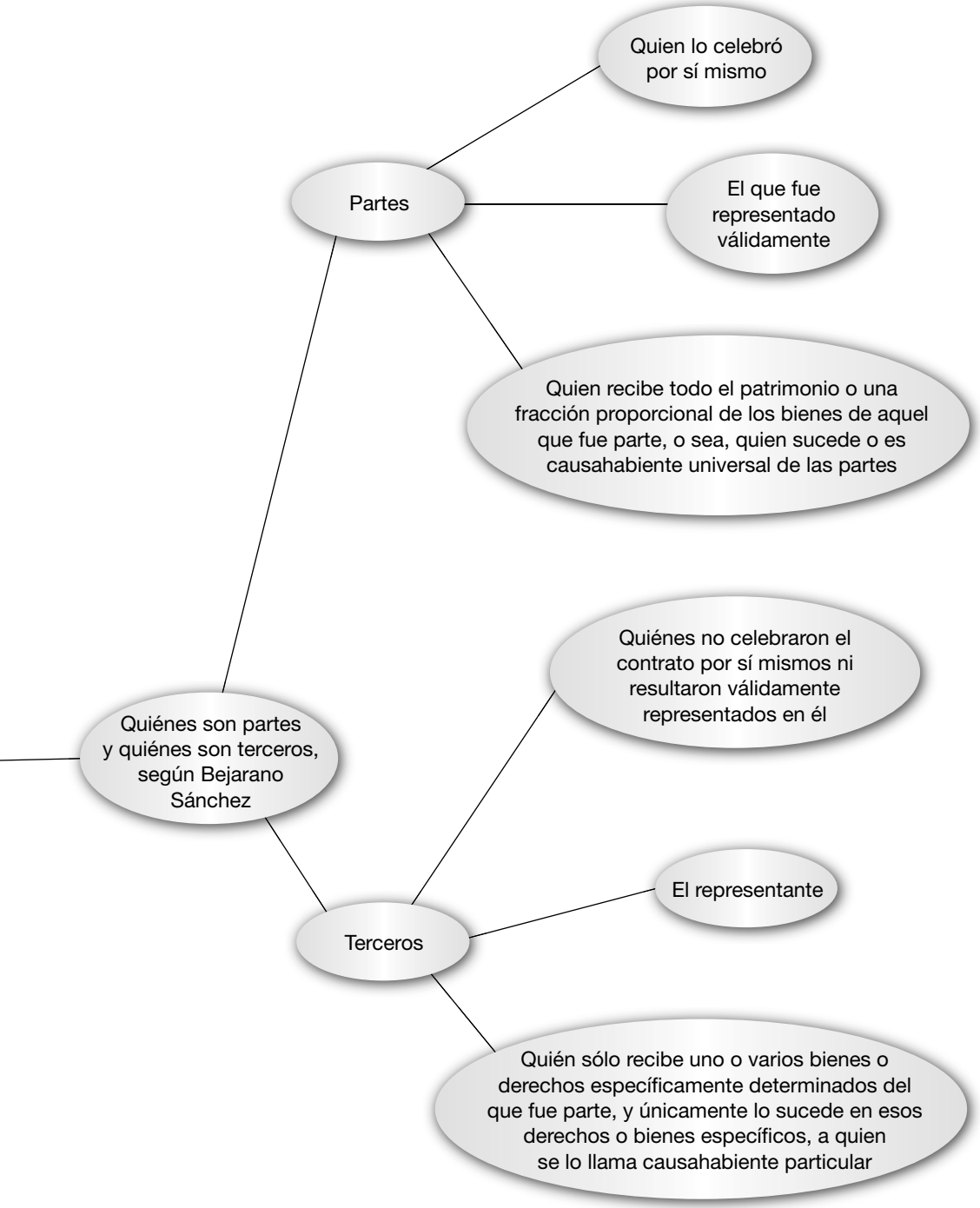
Al terminar la preparación del tema enunciado, el alumno deberá estar capacitado para contestar las preguntas que se le hagan sobre el mismo, referentes a efectos del acto jurídico y a quiénes afectan, precisar los conceptos de autor, parte y tercero, así como los conceptos de causante y causahabiente. Enunciar y especificar en qué consiste el principio *Res Inter alios acta*, señalando el alcance del expresado principio. Establecer lo concerniente a la integración del contrato con el uso, la buena fe y la ley. Señalar el fundamento del principio de la fuerza obligatoria del contrato, así como algunas excepciones al mencionado principio. Explicar lo referente a la revocación, sus clases, actos jurídicos en que se presenta, consecuencias y su justificación. Exponer lo relacionado con la cláusula *Rebus sic stantibus*, así como lo concerniente a los efectos del contrato en relación con terceros. Finalmente, el alumno deberá analizar y comentar lo referente a la oponibilidad.

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO

1. Introducción
2. Revocación por los contratantes
3. Los efectos de los contratos en relación con terceros
4. Quiénes son terceros
5. Excepciones: extensiones sociales de la obligación
6. La obligación por otro
7. La estipulación a favor de tercero
8. Los contratos colectivos

MAPA CONCEPTUAL, ANEXO 4




Quien lo celebró por sí mismo
Partes
El que fue representado válidamente
Quien recibe todo el patrimonio o una fracción proporcional de los bienes de aquel que fue parte, o sea, quien sucede o es causahabiente universal de las partes
Quiénes no celebraron el contrato por sí mismos ni resultaron válidamente representados en él
Quiénes son partes y quiénes son terceros, según Bejarano Sánchez
El representante
Terceros
Quién sólo recibe uno o varios bienes o derechos específicamente determinados del que fue parte, y únicamente lo sucede en esos derechos o bienes específicos, a quien se lo llama causahabiente particular

1. INTRODUCCIÓN

Tradicionalmente se ha sostenido, desde tiempos del Derecho Romano, que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos (*Pacta sunt servanda*). Así lo confirma el artículo 1797 del CCDF, cuando dispone que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Nosotros diríamos que más bien debe decir "no deben", en lugar de "no pueden".

También es verdad sabida que cuando el contrato se ha perfeccionado, obliga no sólo a lo expresamente pactado, sino a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley (art. 1796 del CCDF). El término "uso" debe entenderse como costumbre, pues el legislador los usa como sinónimo, y en cuanto a la buena fe, es una cuestión que engloba al acreedor y al deudor en toda relación contractual. La buena fe, dicen Planiol, Ripert y Esmein, citados por Borja Soriano,[1] "es la obligación de conducirse como hombre honrado y concienzudo no solamente en la formación, sino también en la ejecución del contrato y de no atenerse a la letra de éste... La buena fe se exige tanto del acreedor cuanto del deudor. Para determinar lo que es debido hay que averiguar lo que la honradez permite exigir y lo que la misma obliga a cumplir" (Planiol, Ripert y Esmein, t. VI, núm. 397, pág. 524).

Por su parte, Puig Peña[2] expresa: "Un temperamento de moralidad preside toda la vida del contrato; las partes han de comportarse de acuerdo con las más estrictas exigencias de la moral ciudadana. Y no solamente en lo expresamente previsto, sino en todas las consecuencias que van ínsitas en el vínculo como desprendidas de su ser y configuración."

2. REVOCACIÓN POR LOS CONTRATANTES

El Código Civil de 1884 contenía un artículo que establecía que los contratos no podían revocarse ni alterarse sino por mutuo acuerdo de los contratantes. Este precepto no fue reproducido en el Código Civil de 1928, vigente actualmente. Sin embargo, debe considerarse que el mutuo disenso, como convenio celebrado entre los mismos contratantes, es necesario y suficiente para que el contrato celebrado entre las partes deje de producir sus efectos o los altere. De lo que se desprende que se pueden quitar los efectos, o bien modificarlos por el mutuo consentimiento de los contratantes y también cuando la misma ley lo permite o autoriza expresamente; piénsese, por ejemplo, en la revocación que puede hacer el mandante, en el contrato de mandato (arts. 2595, frac. I y 2596 del CCDF), así como la renuncia que le corresponde al mandatario en el propio mandato (arts. 2595, frac. II y 2603 del CCDF).

---

[1] Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 1991, p. 277.

[2] Puig Peña, Federico, *Tratado de derecho civil español*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951, t. IV, vol. II, p. 58.

Otro caso que puede ilustrar es lo referente a la revocación de la donación por el donante, cuando el donatario incurre en ingratitud (art. 2370 del CCDF) así como la revocación que hace el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que de sobreviabilidad establece el artículo 337 (art. 2359 del CCDF), o en el caso del contrato de arrendamiento, depósito o comodato, pues todos ellos constituyen excepciones a la regla antes mencionada de que el cumplimiento y validez del contrato no puede (debe) quedar al arbitrio de uno de los contratantes.

Así, cuando el arrendamiento es por tiempo indefinido, puede concluir a voluntad de cualquiera de los contratantes (arrendador o arrendatario), previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si el predio es rústico (art. 2478 del CCDF).

El contrato de comodato, no obstante haberse fijado un plazo, puede terminar antes de que éste fenezca, o uso convenido, sobreviniendo la necesidad urgente de ello al comodante, o probando éste que hay peligro de que la cosa prestada perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa sin consentimiento del comodante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2512 del CCDF. Dicha excepción se justifica plenamente si se toma en cuenta que el comodato es un contrato esencialmente gratuito.

Por lo que respecta al contrato de depósito, el depositante puede pedir la devolución de la cosa depositada cuando quiera, no obstante haber fijado un plazo aunque éste no hubiere llegado, según reza el artículo 2522 del CCDF. La razón de dicha disposición está en que el depósito se basa fundamentalmente en la confianza que el depositante le tiene al depositario. A su vez, el depositario tiene derecho a devolver la cosa depositada antes del plazo convenido, cuando exista justa causa, situación prevista en el artículo 2529 del CCDF.

El contrato de sociedad civil de duración indefinida, cuando renuncia uno de los socios y los demás no desean continuar en sociedad ésta se disuelve, siempre que esta renuncia no sea maliciosa ni extemporánea (art. 2720, frac. VI del CCDF).

3. LOS EFECTOS DE LOS CONTRATOS EN RELACIÓN CON TERCEROS

En el Derecho Romano existía el principio de que lo hecho entre dos personas no puede perjudicar ni aprovechar a los terceros. Bejarano Sánchez[3] comenta: "Procedentemente se ha dicho que los actos jurídicos (entre ellos el contrato) sólo surten efectos de obligatoriedad para las partes que lo celebran y que no pueden comprometer a las personas que fueron terceros en los mismos.

Como se dijo, tal principio fue elaborado desde el Derecho Romano y se lo conoce por las primeras palabras latinas que lo expresan: como principio *res*

[3] Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 2002, p. 132.

inter alios acta ("*Res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest*", que significa: lo hecho entre unos no puede perjudicar ni producir efectos para otros).

Porque en realidad sí producen efectos frente a terceros. En el punto siguiente veremos quiénes son terceros. Por lo pronto indiquemos que el contrato puede producir otros efectos que sí afectan a terceros. Por ejemplo, el contrato de sociedad crea una persona moral. Ésta es oponible a los terceros. El mandato es un contrato, pero los poderes que otorga al mandatario tienen efecto en relación con terceros. Una venta transfiere la propiedad de un bien y evidentemente afecta a terceros y por ello, cuando se trata de inmuebles, el Código Civil obliga a que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad. Los contratos oponibles a terceros son muchos, pero sus efectos no son los de la creación de una obligación. La obligación creada por el contrato, por definición, no es oponible más que a las partes, no la puede reclamar más que el acreedor y no se puede reclamar más que al deudor; y el deudor no debe pagar o cumplir más que a favor del acreedor.

Sobre esta cuestión Bejarano Sánchez[4] manifiesta: "Los contratos sólo pueden obligar a las partes; no pueden establecer compromisos a cargo de terceros. Nadie puede limitar la libertad de otro, ni interferir en la esfera jurídica ajena imponiéndole obligaciones. Pero, aunque el contrato no puede obligar a terceros, sí produce respecto de ellos otros efectos, que no son de obligatoriedad. Así, en la estipulación en favor de tercero constatamos que el contrato puede favorecer precisamente en su provecho; y concluye:

No obstante, el citado no es el único efecto que los contratos pueden producir para los terceros; la doctrina francesa ha puesto de manifiesto que todo contrato es una realidad dentro del medio jurídico que produce una serie de consecuencias o repercusiones aun para las personas que no han contratado. Tales repercusiones consisten en el hecho de que los terceros no pueden ignorar los cambios operados en razón de un contrato al que han sido ajenos. Las modificaciones o efectos generados por el contrato son oponibles a terceros. El contrato produce para ellos consecuencias de oponibilidad."

4. QUIÉNES SON TERCEROS

En forma general, tercero es el que no ha participado en el contrato y que no ha sido válidamente representado en él.

Los representados no son terceros. El artículo 1800 del CCDF dispone que el que es hábil para contratar puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado, así como que los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante serán nulos, a menos que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el

[4] Bejarano Sánchez, Manuel, *op. cit*., p. 133.

contrato exige la Ley. Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tiene derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató. De lo anterior se concluye que los contratos celebrados a nombre de otro por quien sí es su legítimo representante son válidos y obligan al representado. Por tanto, éste no es un tercero.

Los herederos, en cuanto sucesores universales, no son terceros ajenos a los efectos del contrato. (La sucesión universal es la que transmite tanto el activo total como el pasivo total de una persona.) Lo mismo sucede con la fusión de sociedades, que es también transmisión a título universal.

Bejarano Sánchez[5] indica quiénes son terceros por exclusión y dice: "Son aquellos que no fueron autor ni parte del acto jurídico: toda persona que no celebró el acto jurídico por su propio derecho ni resultó válidamente representado en él. De ello resulta que:

1. Serán partes de un acto:

a) Quien lo celebró por sí mismo;

b) El que fue representado válidamente, y

c) Quien recibe todo el patrimonio o una fracción proporcional de los bienes de aquel que fue parte, o sea, quien sucede o es causahabiente universal de las partes.

Así, el heredero es parte de los contratos celebrados por el difunto a quien ha heredado.

2. Serán terceros:

a) Quienes no celebraron el contrato por sí mismos ni resultaron válidamente representados en él;

b) El representante, y

c) Quien sólo recibe uno o varios bienes o derechos específicamente determinados del que fue parte, y únicamente lo sucede en esos derechos o bienes específicos, a quien se lo llama causahabiente particular; por ejemplo, el legatario."

5. EXCEPCIONES: EXTENSIONES SOCIALES DE LA OBLIGACIÓN

El CCDF tolera algunas excepciones. En la sociedad moderna, cada vez mayormente socializada, las obligaciones y los créditos forman los eslabones de una larga cadena que enlaza a muchos entre sí. Y las obligaciones que engendran prolongan sus efectos sobre toda la cadena.

La cesión de créditos es una transferencia de bienes. El cesionario adquiere los derechos del cedente. Por consecuencia, el deudor queda comprometido ante el cesionario, con quien no contrató. Lo único que se necesita es que se

[5] Bejarano Sánchez, Manuel, *op. cit*., p. 122.

notifique la cesión al deudor, para que respecto a él produzca sus efectos. (Art. 2036 del CCDF.)

En el contrato de seguro de responsabilidad, la víctima del daño tiene la acción directa contra la aseguradora, no obstante que ésta no está obligada contractualmente con la víctima del daño. Por ejemplo, el atropellado tiene derecho de exigir la reparación tanto contra el atropellante asegurado como contra la empresa aseguradora.

En el contrato de obra a precio alzado, el CCDF (art. 2641) dispone que los que trabajen por cuenta del empresario o suministren material para la obra, no tendrán acción contra el dueño de la obra sino hasta la cantidad que alcance al empresario, lo que interpretado adecuadamente significa que los obreros o empleados del contratista, o los que proporcionaron materiales al contratista y que éste usó en la obra, en beneficio del dueño, tienen acción directa contra el dueño de la obra, para que se los pague con el crédito que tenga a su favor el contratista, no obstante que no existe ningún contrato entre dichos obreros, empleados o vendedores y el dueño de la obra. Lo mismo en materia de Seguro Social: si el contratista no aseguró a sus trabajadores, éstos tendrán acción en contra del dueño de la obra para que los indemnice por los accidentes de trabajo que les ocurriere.

En materia de arrendamiento, el CCDF (art. 2409) dispone que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se efectuare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. De tal suerte que el nuevo propietario, no obstante no haber celebrado el contrato de arrendamiento, queda obligado por él.

6. LA OBLIGACIÓN POR OTRO

Borja Soriano[6] comenta que "un contratante puede obligarse para con el otro a hacer lo necesario para lograr que un tercero le dé una cosa o ejecute algún hecho a su favor" y que "en tal caso el primero contrae una obligación de hacer, de ejecutar un hecho propio, sin que pretendan los contratantes que nazca una obligación a cargo de tercero y por lo mismo el contrato es válido".

7. LA ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCERO

La estipulación a favor de tercero consiste en que al celebrarse un contrato, un contratante (estipulante) estipula con el otro (estipulatario) el que éste ejecutará determinada prestación a favor de un tercero y al cual no representa el estipulante, sino que éste obra en nombre propio. (Art. 1868 del CCDF.)

[6] Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, núm. 514, p. 290.

El contrato es válido y confiere al estipulante el derecho de exigir del promitente el cumplimiento de la obligación a favor de tercero (art. 1869).

Pero, además, la estipulación hace adquirir al tercero el derecho de exigir del promitente la prestación a que éste se ha obligado (art. 1869).

El derecho de tercero nace de la estipulación en el momento de perfeccionarse el contrato, y desde entonces, aun ignorándolo el tercero adquiere una acción directa que entra en su patrimonio.

El CCDF (art. 1871) dispone que la estipulación puede ser revocada mientras el tercero no haya manifestado su voluntad de querer aprovecharla, y en tal caso, el derecho se considera como no nacido. El derecho de revocación pertenece al estipulante.

Los contratantes tienen la facultad de imponer al derecho de tercero las modalidades que juzguen convenientes. El obligado en la estipulación puede oponer al tercero, salvo pacto en contrario, las excepciones derivadas del contrato, porque la obligación se consigna en el contrato. (Arts. 1870 y 1872.)

La obligación nace por declaración unilateral de voluntad, pero se consigna en el contrato celebrado entre el estipulante y el estipulatario o promitente.

8. LOS CONTRATOS COLECTIVOS

Por último, y en forma completamente dogmática, por tratarse de una Institución que corresponde al Derecho del Trabajo, debemos decir que los miembros de una colectividad pueden ser obligados personalmente —sin su consentimiento— por los órganos de dicha colectividad. De esta manera, los sindicatos de trabajadores y las organizaciones patronales pueden vincular, por los contratos colectivos de trabajo, aun a los patrones y a los obreros que hayan rehusado su adhesión al sindicato o a la organización contratante. Esto es particularmente cierto en las convenciones que desembocan posteriormente en los llamados contratos de ley.

CUESTIONARIO

1. Señale los efectos del acto jurídico y determine a quién afectan.
2. Explique los conceptos de autor, parte y tercero.
3. Dé los conceptos de causante y causahabiente.
4. ¿En qué consiste el principio *res inter alios acta*?
5. Señale los efectos en relación con las partes.
6. ¿Por qué se dice que el acto jurídico es creador de normas de Derecho?
7. Explique lo concerniente a la integración del contrato con la ley, el uso y la buena fe.
8. Enumere algunas excepciones al principio de la fuerza obligatoria del contrato.
9. Precise lo referente a la revocación por los contratantes.
10. ¿En qué consiste la teoría de la imprevisión?

11. Señale lo referente a la cláusula *rebus sic stantibus*.
12. Analice lo concerniente a los efectos del contrato en relación con terceros.
13. ¿En qué consiste la oponibilidad? Explique lo referente a la oponibilidad para otros terceros.
14. Explique el efecto obligatorio y la "promesa de *porte fort*", indicando su fundamento.

BIBLIOGRAFÍA

Azúa Reyes, Sergio T., *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2000, 3a. ed., pp. 131 a 148.

Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, Oxford, México, 1999, 5a. ed., pp. 120 a 137.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2004, 19a. ed., pp. 276 a 294.

De la Peza Muñoz Cano, José Luis, *De las obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 54 a 56.

De Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2002, 11a. ed., vol. III, pp. 267 a 275.

Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 2a. ed., pp. 44 a 48.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Porrúa, México, 2003, 15a. ed., pp. 488 a 531.

Martínez Alarcón, Javier, *Teoría general de las obligaciones*, Oxford, México, 2000, 2a. ed., pp. 73 a 80.

Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano, obligaciones y contratos*, Modelo, México, 1973, 1a. ed., pp. 230 a 240.

Namorado Urrutia, Pericles, *Manual de obligaciones civiles*, Biblioteca Universidad Veracruzana, Ver., México, 2002, 2a. ed., pp. 183 a 200.

Quintanilla García, Miguel Ángel, *Derecho de las obligaciones*, Cárdenas, Ed. y Distribuidor, México, 1993, 3a. ed., pp. 135 a 162.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2003, 8a. ed., t. V, vol. I, pp. 183 a 234.

Sepúlveda Sandoval, Carlos, *De los derechos personales de crédito u obligaciones*, Porrúa, México, 2002, 2a. ed., pp. 166 a 197.

Anexo 5

Breves comentarios a la Ley Federal de Protección al Consumidor

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

Al término del estudio de esta lección, el alumno deberá estar capacitado para tener un conocimiento claro y preciso del tema enunciado: Ley Federal de Protección al Consumidor, en referencia a:

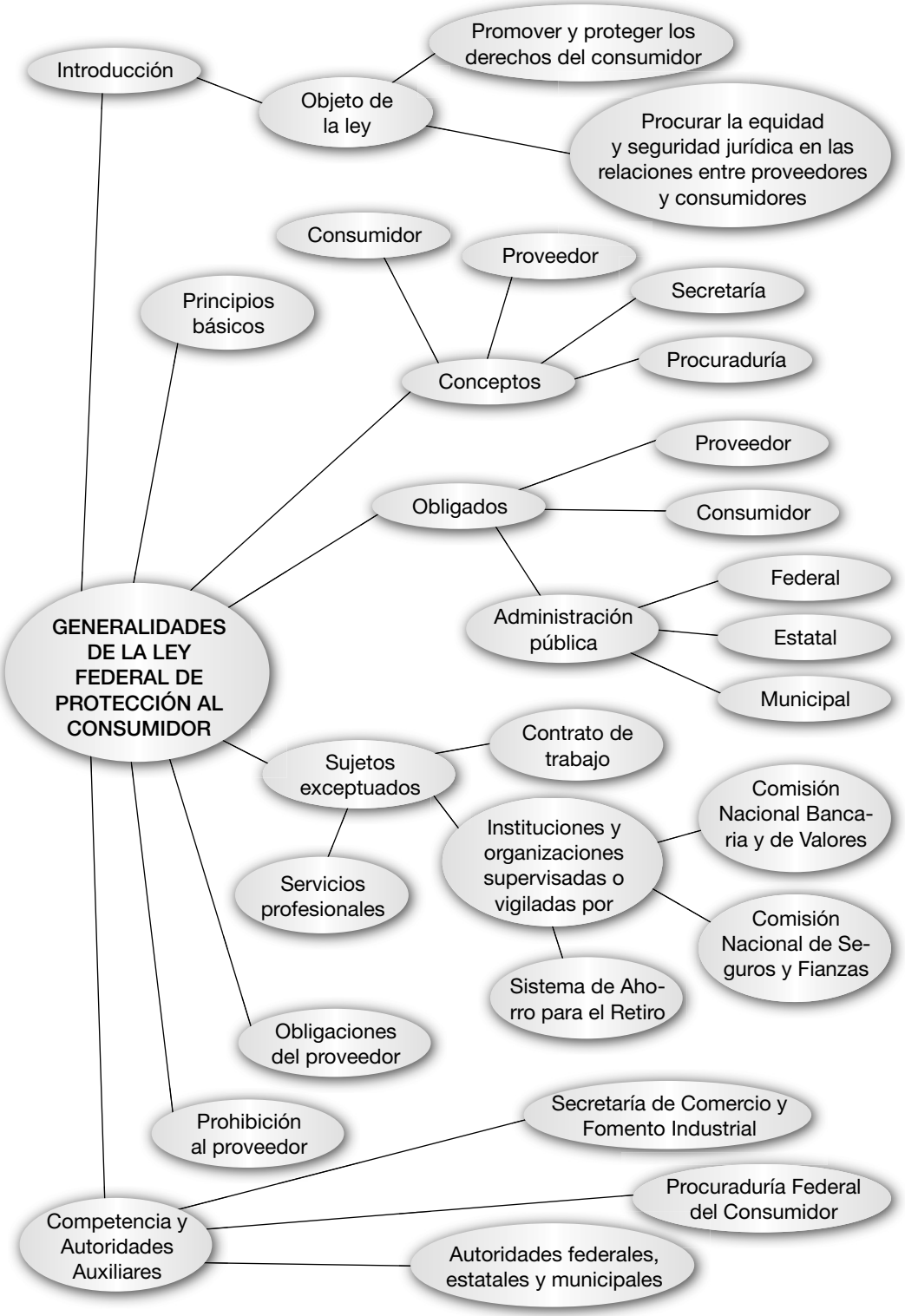
Determinar el antecedente de dicha ley, precisar objeto de la misma, enumerar y explicar los principios básicos en las relaciones de consumo, dar los conceptos de consumidor y proveedor, señalar quiénes están exceptuados de la aplicación de la mencionada ley, saber las obligaciones específicas del proveedor, así como las prohibiciones que establece ésta al proveedor.

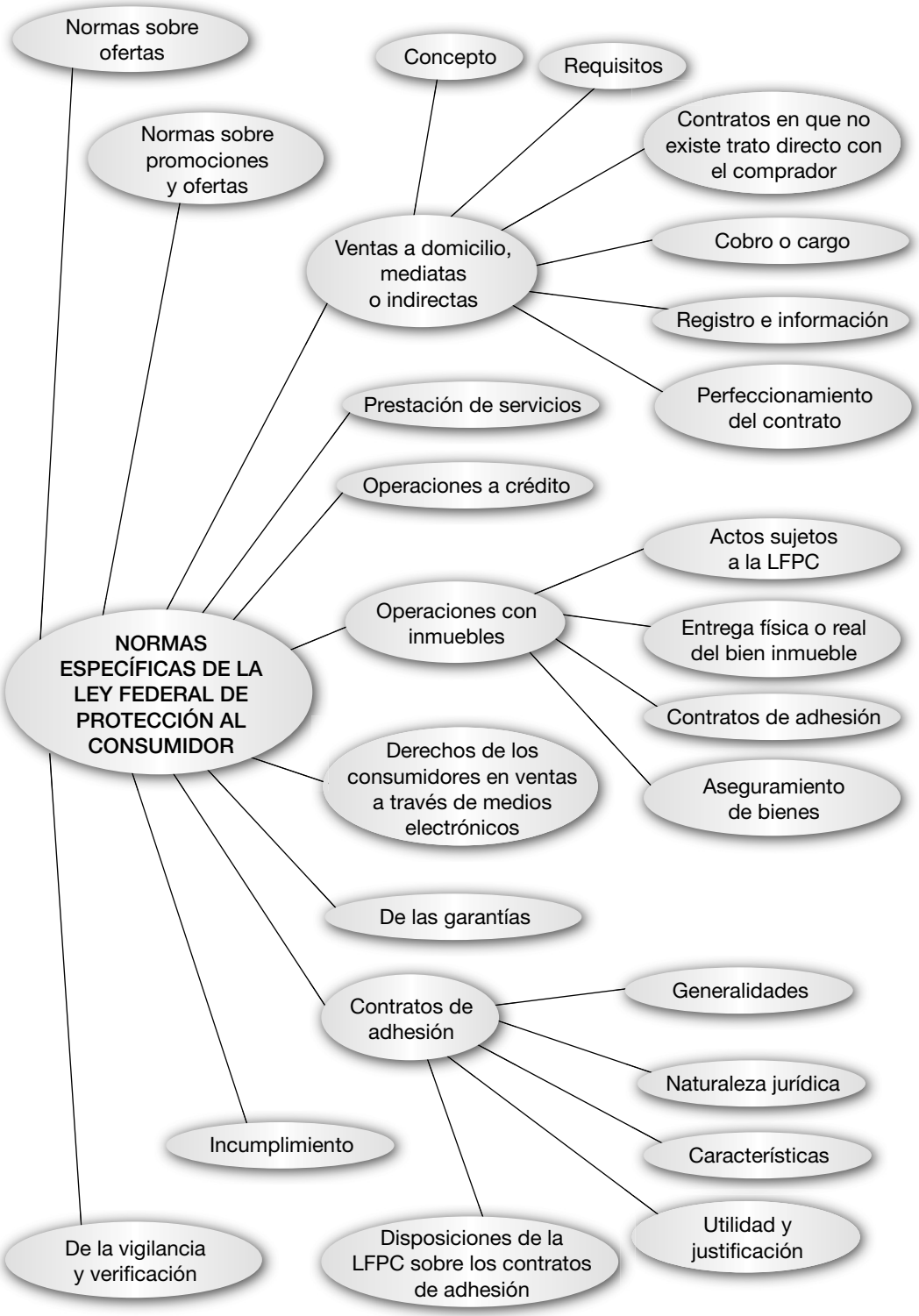
Por otra parte, el alumno deberá mencionar la competencia de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (actualmente Secretaría de Economía), de conformidad con la citada ley, así como cuáles son las autoridades auxiliares en la aplicación y vigilancia de la misma.

Asimismo, el alumno deberá exponer sobre las reglas concernientes a la veracidad en la información y en la publicidad contenidas en la multicitada ley.

Además, el alumno deberá especificar las obligaciones que recaen sobre el proveedor en las ventas de productos o prestación de servicios que se consideren peligrosos, señalar las normas sobre promociones y ofertas contenidas en las disposiciones de dicha ley, analizar y comentar acerca de las reglas en las ventas a domicilio, mediatas o indirectas, exponer sobre las prohibiciones y obligaciones para los proveedores de bienes y servicios contenidas en el artículo 58 de la ley en comento, indicar lo referente a la garantía, así como los requisitos que debe contener la póliza de garantía.

MAPA CONCEPTUAL, ANEXO 5




NORMAS ESPECÍFICAS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
Normas sobre ofertas
Normas sobre promociones y ofertas
Ventas a domicilio, mediatas o indirectas
Concepto
Requisitos
Contratos en que no existe trato directo con el comprador
Cobro o cargo
Registro e información
Perfeccionamiento del contrato
Prestación de servicios
Operaciones a crédito
Operaciones con inmuebles
Actos sujetos a la LFPC
Entrega física o real del bien inmueble
Contratos de adhesión
Aseguramiento de bienes
Derechos de los consumidores en ventas a través de medios electrónicos
De las garantías
Contratos de adhesión
Generalidades
Naturaleza jurídica
Características
Utilidad y justificación
Disposiciones de la LFPC sobre los contratos de adhesión
Incumplimiento
De la vigilancia y verificación

Finalmente el alumno deberá comentar lo atinente a los contratos de adhesión, así como explicar en qué casos los consumidores tienen derecho a la reposición del producto, a la bonificación, compensación o a la devolución de la cantidad pagada.

ESTRUCTURA DEL CONTENIDO

1. Introducción
2. Principios básicos
3. Conceptos
4. Obligados al cumplimiento de la ley
5. Quiénes están exceptuados de las disposiciones de esta ley
6. Obligaciones específicas del proveedor
7. Prohibición al proveedor
8. Competencia y autoridades auxiliares
9. Normas sobre ofertas
10. Normas sobre promociones y ofertas
11. Ventas a domicilio, mediatas o indirectas
12. Prestación de servicios
13. Operaciones de crédito
14. Operaciones con inmuebles
15. Derechos de los consumidores en las transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología
16. De las garantías
17. Contratos de adhesión
18. Incumplimiento
19. De la vigilancia y verificación

1. INTRODUCCIÓN

La Ley Federal de Protección al Consumidor (en lo sucesivo LFPC), publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 24 de diciembre de 1992,* en vigor al día siguiente de su publicación en dicho Órgano Informativo, de conformidad al artículo 1o. de los transitorios de la misma. Dicha ley contiene una serie de normas tendientes a proteger al consumidor, en los diversos servicios que soliciten y contratos que celebren.

* Actualizada con las reformas, adiciones y derogaciones, contenidas en el Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 4 de febrero de 2004, y las del Decreto publicado en dicho órgano informativo el 6 de junio de 2006.

El último párrafo del artículo 1o. de la LFPC, dispone: El objeto de esta ley es promover y proteger los derechos y cultura del consumidor y procurar la equidad, certeza y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores.

Los disposiciones de la ley (Art. 1o.) son de orden público e interés social y de observancia en toda la República. Sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no podrán alegarse costumbres, usos, prácticas o estipulaciones en contrario.

2. PRINCIPIOS BÁSICOS

Son principios básicos en las relaciones de consumo:

I. La protección de la vida, salud y seguridad del consumidor contra los riesgos provocados por prácticas en el abastecimiento de productos y servicios considerados peligrosos o nocivos;

II. La educación y divulgación sobre el consumo adecuado de los productos y servicios, que garanticen la libertad para escoger y la equidad en las contrataciones;

III. La información adecuada y clara sobre los diferentes productos y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio, así como sobre los riesgos que representen;

IV. La efectiva prevención y reparación de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos;

V. El acceso a los órganos administrativos con vistas a la prevención de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos, garantizando la protección jurídica, administrativa y técnica a los consumidores.

VI. El otorgamiento de facilidades a los consumidores para la defensa de sus derechos;

VII. La protección contra la publicidad engañosa y abusiva, métodos comerciales y desleales, así como contra prácticas y cláusulas abusivas o impuestos en el abastecimiento de productos y servicios;

VIII. La real y efectiva protección al consumidor en las transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y la adecuada utilización de los datos aportados, y

IX. El respeto a los derechos y obligaciones derivados de las relaciones de consumo y las medidas que garanticen su efectividad y cumplimiento. Los derechos previstos en la LFPC no incluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que México sea signatario; de la legislación interna ordinaria; de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes; así como de los que deriven de los principios generales de derecho, analogía, las costumbres y la equidad (Art. 1o. de la LFPC).

Los derechos previstos en esta ley no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que México sea signatario; la legislación interna ordinaria; de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes; así como de los que deriven de los principios generales de derecho, la analogía, las costumbres y la equidad.

3. CONCEPTOS

Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I. Consumidor: la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. Se entiende también por consumidor a la persona física o moral que adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros, únicamente para los casos a que se refieren los artículos 99 y 117 de la LFPC.

Tratándose de personas morales que adquieran bienes o servicios para integrarlos en procesos de producción o de servicios a terceros, sólo podrán ejercer las acciones a que se refieren los referidos preceptos cuando estén acreditadas como microempresas o microindustrias en términos de la Ley para el Desarrollo de la Competitividad de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa y de la Ley Federal para el Fomento de la Microindustria y la Actividad Artesanal, respectivamente, y conforme a los requisitos que se establezcan en el Reglamento de esta ley.

II. Proveedor: la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios;

III. Secretaría: la Secretaría de Economía; y

IV. Procuraduría: la Procuraduría Federal del Consumidor. (Art. 2o. de la LFPC.)

4. OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

Están obligados al cumplimiento de esta ley los proveedores y los consumidores. Las entidades de las administraciones públicas federal, estatal, municipal y del gobierno del Distrito Federal están obligados en cuanto tengan el carácter de proveedores o consumidores. (Art. 6o. de la LFPC.)

5. QUIÉNES ESTÁN EXCEPTUADOS DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY

Quedan exceptuados de las disposiciones de esta ley, los servicios que se presten en virtud de una relación o contrato de trabajo, los servicios profesionales que no sean de carácter mercantil y los servicios que presten las sociedades de información crediticia. Asimismo, quedan excluidos los servicios y regulados por las leyes financieras que presten las instituciones y organizaciones cuya supervisión o vigilancia esté a cargo de las comisiones nacionales Bancaria y de Valores; Seguros y Fianzas; del Sistema de Ahorro para el Retiro o de cualquier órgano de regulación, de supervisión o de protección y defensa dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL PROVEEDOR

Todo proveedor está obligado a respetar los precios, tarifas, garantías, cantidades, calidades, medidas, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, modalidades, reservaciones y demás condiciones conforme a las cuales se hubiere ofrecido, obligado o convenido con el consumidor la entrega del bien o prestación del servicio, y bajo ninguna circunstancia serán negados estos bienes o servicios a persona alguna. El proveedor está obligado a exhibir de manera visible el monto total a pagar por los bienes, productos o servicios que ofrezca al consumidor (Art. 7o. Bis de la LFPC.)

Los proveedores están obligados (Art. 8o. de la LFPC) a respetar los precios máximos establecidos en términos de la Ley Federal de Competencia Económica, así como los precios y tarifas que conforme a lo dispuesto por otras disposiciones sean determinados por las autoridades competentes.

Los proveedores están obligados a respetar el precio máximo y las tarifas conforme al párrafo anterior.

La Procuraduría elaborará material informativo, de orientación y de educación a los consumidores y acordará con los proveedores su divulgación en los lugares o establecimientos respectivos.

La Procuraduría establecerá módulos o sistemas de atención y orientación a los consumidores en función de la afluecia comercial, del número de establecimientos y operaciones mercantiles, de la temporada del año y conforme a sus programas y medios, debiéndose otorgar a aquélla las facilidades necesarias para ello (Art. 8o. Bis de la LFPC).

Los proveedores de bienes o servicios incurren en responsabilidad administrativa (Art. 9o. de la LFPC) por los actos propios que atenten contra los derechos del consumidor y por los de sus colaboradores, subordinados y toda clase de vigilantes, guardias o personal auxiliar que les presten sus servicios, independientemente de la responsabilidad personal en que incurra el infractor.

Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación fiscal, el proveedor tiene la obligación de entregar al consumidor factura, recibo o comprobante, en el que consten los datos específicos de la compraventa, servicio prestado u operación realizada. (Art. 12 de la LFPC.)

7. PROHIBICIÓN AL PROVEEDOR

Queda prohibido a cualquier proveedor de bienes o servicios llevar a cabo acciones que atenten contra la libertad o seguridad o integridad personales de los consumidores bajo pretexto de registro o averiguación. En el caso de que alguien sea sorprendido en la comisión flagrante de un delito, los proveedores, sus agentes o empleados se limitarán, bajo su responsabilidad, a poner sin demora al presunto infractor a disposición de la autoridad competente. La infracción de esta disposición se sancionará de acuerdo con lo previsto en esta ley, independientemente de la reparación del daño moral y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados en caso de no comprobarse el delito imputado.

Los proveedores no podrán aplicar métodos o prácticas comerciales correctivas y desleales, ni cláusulas o condiciones abusivas o impuestas en el abastecimiento de productos o servicios.

Asimismo, tampoco podrán prestar servicios adicionales a las originalmente contratadas que no hubieren sido solicitados o aceptados expresamente, por escrito o por vía electrónica, por el consumidor (Art. 10 de la LFPC).

8. COMPETENCIA Y AUTORIDADES AUXILIARES

a) Competencia.

A falta de competencia específica de determinada dependencia de la administración pública federal, corresponde a la Secretaría de Economía expedir las normas oficiales mexicanas previstas por la ley y a la Procuraduría Federal del Consumidor vigilar se cumpla con lo dispuesto en la propia ley y sancionar su incumplimiento. (Art. 3o. de la LFPC.)

b) Auxiliares.

Son auxiliares en la aplicación y vigilancia de esta ley las autoridades federales, estatales y municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4o. de la LFPC.

9. NORMAS SOBRE OFERTAS

La protección al consumidor debe iniciarse desde el momento que entra en contacto con el vendedor o proveedor, lo que realiza a través de las ofertas que envía al público consumidor, en forma directa y por medios masivos de comunicación. Vamos a exponer la regulación en esta materia de ofertas.

Desde luego ha quedado asentado que la Ley Federal de Protección al Consumidor se aplica y obliga a la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios, así como las entidades de la administración pública federal, estatal, municipal y del Gobierno del Distrito Federal, están obligados en cuanto tengan el carácter de proveedores o consumidores (Art 6o. de la LFPC). Todas estas personas, tan heterogéneas, pues entran en el grupo hasta los órganos del Estado, a los cuales la ley designa con el nombre genérico de proveedores o consumidores.

En cambio, consumidor —lo dijimos anteriormente— es la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. La misma ley aclara: Se entiende también por consumidor a la persona física o moral que adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros, únicamente para los casos a que se refieren los artículos 99 y 117 de la LFPC (Art. 2o. de la referida ley).

9.1. Veracidad en la información y en la publicidad

El comercio en la actualidad no puede realizarse sin una fuerte dosis de publicidad. Es necesaria para que las grandes y medianas empresas puedan llegar a las grandes masas de consumidores. Para ello necesitan recurrir a los medios de comunicación masiva (radio, prensa, televisión, internet, correo electrónico), es decir, realizar la publicidad.

La LFPC establece la obligación de todo proveedor de bienes o servicios que la información o publicidad relativa a éstos, que se difundan por cualquier medio o forma deberán ser veraces, comprobables y exentos de textos, diálogos, sonidos, imágenes, marcas, denominaciones de origen y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a error o confusión por engañosas o abusivas.

Para los efectos de esta ley, se entiende por información o publicidad engañosa o abusiva aquella que refiere características o información relacionadas con algún bien, producto o servicio que pudiendo o no ser verdaderas, inducen a error o confusión por la forma inexacta, falsa, exagerada, parcial, artificiosa o tendenciosa en que se presenta.

La información o publicidad que compare productos o servicios, sean de una misma marca o de distinta, no podrá ser engañosa o abusiva en los términos de lo dispuesto en el párrafo anterior. La Procuraduría Federal del Consumidor podrá emitir lineamientos para la verificación de dicha información o publicidad a fin de evitar que se induzca a error o confusión al consumidor (Art. 32 de la LFPC).

La información sobre productos importados expresará su lugar de origen y, en su caso, los lugares donde puedan repararse, así como las instrucciones para su uso y las garantías correspondientes, en los términos señalados por la referida ley.

Los datos que ostenten los productos o sus etiquetas, envases y empaques y la publicidad respectiva, tanto de manufactura nacional como de procedencia extranjera, se expresarán en idioma español y su precio en moneda nacional en términos comprensibles y legibles, conforme al sistema general de unidades de medida, sin perjuicio de que, además, se expresen en otro idioma u otro sistema de medida.

9.2. Consecuencias de la falta de veracidad

La falta de veracidad en los informes, instrucciones, datos y condiciones prometidas o sugeridas, además de las sanciones que se apliquen conforme a esta ley, dará lugar al cumplimiento de lo ofrecido o, cuando esto no sea posible, a la reposición de los gastos necesarios que pruebe haber efectuado el adquirente y, en su caso, al pago de la bonificación o compensación a que se refiere el artículo 92 Ter de la LFPC.

Por otra parte, sin perjuicio de la intervención que otras disposiciones legales asignen a distintas dependencias, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá:

I. Ordenar al proveedor que suspenda la publicidad que viole las disposiciones de esta ley y, en su caso, al medio que la difunda,

II. Ordenar que se realice la publicidad correctiva en la forma en que se estime suficiente, y

III. Imponer las sanciones que correspondan, en los términos de esta ley.

Asimismo, para los efectos de las fracciones II y III, deberá concederse al infractor la garantía de audiencia, en los términos previstos en el artículo 123 de la propia ley.

Cuando la Procuraduría Federal del Consumidor instaure algún procedimiento administrativo relacionado con la veracidad de la información podrá ordenar al proveedor que en la publicidad o información que se difunda, se indique que la veracidad de la misma no ha sido comprobada ante la autoridad competente.

9.3. Cumplimiento de acuerdo con lo ofrecido

Además, el proveedor está obligado a entregar el bien o suministrar el servicio de acuerdo con los términos y condiciones ofrecidos o implícitos en la publicidad o información desplegados, salvo convenio en contrario o consentimiento escrito del consumidor. Lo anterior significa que el proveedor debe cumplir exactamente con lo ofrecido, salvo las excepciones que se indican en la misma disposición.

9.4. Restricciones

En el mismo capítulo referente a la información y publicidad, se dispone que las leyendas que restrinjan o limiten el uso del bien o el servicio deberán hacerse patentes en forma clara, veraz y sin ambigüedades.

9.5. Productos deficientes, usados o reconstruidos

Se regula también el caso de los productos deficitarios, usados o reconstruidos, al indicar que deberá advertirse de manera precisa y clara tales circunstancias al consumidor y hacerse constar en los propios bienes, envolturas, notas de remisión o facturas correspondientes.

Es obvia la finalidad de la anterior disposición, evitar que se vendan artículos usados, defectuosos o reconstruidos, como si fueran nuevos o sin defectos. El objetivo, en última instancia, es que no se sorprenda la buena fe de los consumidores.

9.6. Utilización de leyendas "garantizado", "garantía"

Las leyendas "garantizado", "garantía" o cualquier otra equivalente, sólo podrán emplearse cuando se indiquen en qué consisten y la forma en que el consumidor puede hacerlas efectivas.

9.7. Productos o servicios peligrosos

En las ventas de productos o servicios que de conformidad con las disposiciones aplicables, se consideren potencialmente peligrosos para el consumidor o lesivos para el medio ambiente o cuando sea previsible su peligrosidad, en el artículo 41 de la LFPC se establece que el proveedor deberá incluir un instructivo que advierta sobre sus características nocivas y explique con claridad el uso o destino recomendado y los posibles efectos de su uso, aplicación o destino fuera de los lineamientos recomendados. El proveedor responderá de los daños que la violación de esta disposición cause al consumidor.

Se explica de sobra la anterior disposición, evitar que se causen daños a personas y cosas, por la falta de tales indicaciones. En algunos casos, la falta de advertencia puede acarrear consecuencias funestas, aquí tiene aplicación el adagio que reza: "más vale prevenir que lamentar".

El anterior artículo tiene relación en lo que estatuye el artículo 38 de la LFPC que se refiere a que las leyendas que restrinjan o limiten el uso del bien o el servicio deberán hacerse patentes en forma clara, veraz y sin ambigüedades.

El proveedor responderá de los daños y perjuicios que cause al consumidor la violación del artículo 41 referido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 Ter de la LFPC.

9.8. Negativa al consumidor de la venta, adquisición, renta o suministro de bienes o servicios, así como su condicionamiento

Por otra parte se regula que salvo cuando medie mandato judicial o disposición jurídica que exija el cumplimiento de algún requisito, ni el proveedor ni sus dependientes podrán negar al consumidor la venta, adquisición, renta o suministro de bienes o servicios que se tengan en existencia. Tampoco podrá condicionarse la venta, adquisición o renta a la adquisición o renta de otro producto o prestación de un servicio. Se presume la existencia de productos o servicios cuando éstos se anuncien como disponibles.

Una práctica muy generalizada por los proveedores es el condicionamiento de la venta de un bien, mediante la adquisición de otro u otros. De ahí que este condicionamiento lo prohíbe terminantemente el artículo 43 de la LFPC. La finalidad de la disposición que se comenta es a todas luces proteger al público

consumidor, a fin de que no adquiera productos que no necesitan, si quieren adquirir uno que sí les interesa. Además, es lógico que si se condiciona la venta de un bien a la adquisición de otro u otros, su precio se eleva, perjudicando la economía del público consumidor, de ahí la justificación de la expresada prohibición.

Tratándose de servicios, los proveedores que ofrezcan diversos planes y modalidades de comercialización, deberán informar al consumidor sobre las características, condiciones y costo total de cada uno de ellos. En caso de que únicamente adopten un plan específico de comercialización de servicios, tales como paquetes o sistemas todo incluido, deberán informar a los consumidores con oportunidad y en su publicidad, lo que incluyen tales planes y que no disparen de otras.

Asimismo, tratándose de contratos de tracto sucesivo, el proveedor podrá realizar una investigación de crédito para asegurarse que el consumidor está en condiciones de cumplirlo; igualmente, no se considerará que se viola esta disposición cuando haya mayor número de solicitantes que el de los bienes o servicios disponibles.

9.9. Información sobre productos, marcas, servicios o empresas

A fin de proteger los intereses de los consumidores, se faculta a la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) para hacer referencia a productos, marcas, servicios o empresas en forma específica, como resultado de investigaciones permanentes, técnicas y objetivas, a efecto de orientar y proteger a los consumidores, así como publicar periódicamente dichos resultados para conocimiento de éstos.

Los resultados de las investigaciones, encuestas y monitoreos publicados por la Procuraduría Federal del Consumidor no podrán ser utilizados por las empresas o proveedores con fines publicitarios o comerciales.

Finalmente, quedan prohibidos los convenios, códigos de conducta o cualquier otra forma de colusión entre proveedores, publicistas o cualquier grupo de personas para restringir la información que se pueda proporcionar a los consumidores.

10. NORMAS SOBRE PROMOCIONES Y OFERTAS

a) Introducción.

No cabe la menor duda que vivimos en una sociedad de consumo, se quiera o no aceptar esta realidad. Principio fundamental de la libre empresa es la competencia, de ahí que los proveedores para poder introducir en el gran público sus productos, tengan promociones u ofertas, las cuales se encuentran debidamente reguladas en la LFPC.

b) Qué debe entenderse por promoción y qué por oferta.

El artículo 46 de la LFPC indica qué es lo que se entiende por promoción al expresar: "Para los efectos de esta ley, se consideran promociones las prácticas comerciales consistentes en el ofrecimiento al público de bienes o servicios:

I. Con el incentivo de proporcionar adicionalmente otro bien o servicio iguales o diversos, en forma gratuita, a precio reducido o a un solo precio;

II. Con un contenido adicional en la presentación usual de un producto, en forma gratuita o a un precio reducido;

III. Con figuras o leyendas impresas en las tapas, etiquetas, o envases de los productos o incluidas dentro de aquéllos, distintas a las que obligatoriamente deben usarse, y

IV. Bienes o servicios con el incentivo de participar en sorteos, concursos y otros eventos similares.

Por 'oferta', 'barata', 'descuento', 'remate' o cualquier otra expresión similar se entiende el ofrecimiento al público de productos o servicios de la misma calidad a precios rebajados o inferiores a los normales del establecimiento."

c) No autorización para las promociones.

El siguiente artículo de la expresada ley dispone: "no se necesitará autorización ni aviso para llevar a cabo promociones, excepto cuando así lo dispongan las normas oficiales mexicanas, en los casos en que se lesionen o se puedan lesionar los intereses de los consumidores.

No podrán imponerse restricciones a la actividad comercial en adición a las señaladas en esta ley, ni favorecer específicamente las promociones u ofertas de proveedores determinados".

d) Reglas que deben observarse en las promociones y ofertas.

En las promociones y ofertas se observarán las siguientes reglas:

I. En los anuncios respectivos deberán indicarse las condiciones, así como los plazos de duración o el volumen de los bienes o servicios ofrecidos. Si no se fija plazo ni volumen, se presume que son indefinidos hasta que se haga del conocimiento público la revocación de la oferta, de modo suficiente y por los mismos medios de difusión.

II. Todo consumidor que reúna los requisitos respectivos tendrá derecho a la adquisición, durante el plazo previamente determinado o en tanto exista disponibilidad de los bienes o servicios de que se trate.

Luego en el artículo 49 de la LFPC se agregó algo que realmente no tiene sentido, el cual expresa: "No se podrán realizar promociones en las que se anuncie un valor monetario para el bien o servicio ofrecido, notoriamente superior al normalmente disponible en el mercado." Lógicamente, ya no sería promoción, en los términos fijados por la propia ley.

e) Sanción por incumplimiento.

Si el autor de la promoción u oferta no cumple su ofrecimiento, el consumidor podrá optar por exigir el cumplimiento, aceptar otro bien o servicio equivalente o la rescisión del contrato y, en todo caso, tendrá derecho al pago de la diferencia económica entre el precio al que se ofrezca el bien o servicio objeto de la promoción u oferta y su precio normal, sin perjuicio de la bonificación o compensación a que se refiere el artículo 92 Ter de la LFPC.

Es conveniente consultar también el Reglamento sobre promociones y ofertas, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, el día 23 de agosto de 1994, en vigor al día siguiente de su publicación en dicho órgano informativo.

11. VENTAS A DOMICILIO, MEDIATAS O INDIRECTAS

11.1. Concepto

En las ventas a domicilio, mediatas o indirectas, entendiendo por éstas las que se propongan o lleven a cabo fuera del local o establecimiento del proveedor, incluidos el arrendamiento de bienes muebles y la prestación de servicios. Lo anterior no es aplicable a la compraventa de bienes perecederos recibidos por el consumidor y pagados de contado.

11.2. Requisitos

Dichas ventas deberán constar por escrito que deberá contener:

I. El nombre y dirección del proveedor e identificación de la operación y de los bienes y servicios de que se trate;

II. Garantías y requisitos señalados por la LFPC.

El proveedor está obligado a entregar al consumidor una copia del documento respectivo.

11.3. Contratos en que no existe trato directo con el comprador

Los proveedores que realicen las ventas a que se refiere el capítulo V de la LFPC por medio de las cuales sea imposible la entrega del documento al celebrarse la transacción, tales como teléfono, televisión, servicio de correo o mensajería u otros en que no exista trato directo con el comprador, deberán:

I. Cerciorarse de que la entrega del bien o servicio efectivamente se hace en el domicilio del consumidor o que el consumidor está plenamente identificado;

II. Permitir al consumidor hacer reclamaciones y devoluciones por medios similares a los utilizados para la venta;

III. Cubrir los costos de transporte y envío de mercancía en caso de haber devoluciones o reparaciones amparadas por la garantía, salvo pacto en contrario;

IV. Informar previamente al consumidor el precio, fecha aproximada de entrega, costos de seguro y flete y, en su caso, la marca del bien o servicio.

11.4. Cobro o cargo

Cuando el cobro o cargo por un bien o servicio se haga en forma automática al recibo telefónico, o a una cuenta de tarjeta de crédito o a otro recibo o cuenta que le lleven al consumidor, el proveedor y el agente cobrador deberán advertir esto al consumidor en forma clara, ya sea en la publicidad, en el canal de venta o en el recibo. Lo mismo se aplica a aquellos casos en que la compra involucre el pago de una llamada de larga distancia o gastos de entrega pagaderos por el consumidor.

11.5. Registro e información

Los proveedores deberán mantener registros e informar al consumidor todo lo necesario para que pueda identificar individualmente la transacción y cerciorarse de la identidad del consumidor.

11.6. Perfeccionamiento del contrato

Respecto a estas ventas, el contrato se perfecciona a los cinco días hábiles contados a partir de la entrega del bien o de la firma del contrato, lo último que suceda. Durante ese lapso, el consumidor tendrá la facultad de revocar su consentimiento sin responsabilidad alguna. La revocación deberá hacerse mediante aviso o mediante entrega del bien en forma personal, por correo registrado, o por otro medio fehaciente. La revocación hecha conforme a este artículo (56 de la LFPC), deja sin efecto la operación. En este caso, los costos de flete y seguro correrán a cargo del consumidor. Tratándose de servicios, lo anterior no será aplicable si la fecha de prestación del servicio se encuentra a diez días hábiles o menos de la fecha de la orden de compra.

12. PRESTACIÓN DE SERVICIOS

a) Exhibición de tarifas.

En todo establecimiento de prestación de servicios, deberá exhibirse a la vista del público la tarifa de los principales servicios ofrecidos, con caracteres claramente legibles. Las tarifas de los demás, en todo caso, deberán estar disponibles al público.

b) Prohibiciones y obligaciones para los proveedores de bienes y servicios.

El artículo 58 de la multicitada ley, establece una serie de prohibiciones para los proveedores, siendo las siguientes: No podrán negarlos o condicionarlos al consumidor por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual,

religiosas o cualquiera otra particularidad. No podrán establecer preferencias o discriminación alguna respecto a los solicitantes del servicio, tales como selección de clientela, condicionamiento del consumo, reserva del derecho de admisión, exclusión a personas con discapacidad y otras prácticas similares, salvo por causas plenamente justificadas en cada caso o que afecten la seguridad o tranquilidad del establecimiento, de sus clientes o de las personas discapacitadas, o se funden en disposiciones expresas de otros ordenamientos legales. Dichos proveedores en ningún caso podrán aplicar o cobrar tarifas superiores a las autorizadas o registradas para la clientela en general, ni tampoco podrán cobrar cuotas extraordinarias o compensatorias a las personas con discapacidad por sus implementos médicos, ortopédicos, tecnológicos, educativos o deportivos necesarios para su uso personal, incluyéndose el perro guía en el caso de invidentes.

Los proveedores están obligados a dar las facilidades o contar con los dispositivos indispensables para que las personas con discapacidad puedan utilizar los bienes o servicios que ofrecen. Dichas facilidades y dispositivos no pueden ser inferiores a los que determinen las disposiciones legales o normas oficiales aplicables, ni tampoco podrá el proveedor establecer condiciones o limitaciones que reduzcan los derechos que legalmente correspondan al discapacitado como consumidor.

c) Obligación del proveedor de presentar presupuesto por escrito.

Antes de la prestación de un servicio, el proveedor deberá presentar presupuesto por escrito. En caso de reparaciones, el presupuesto deberá describir las características del servicio, el costo de refacciones y mano de obra, así como su vigencia, independientemente de que se estipulen mecanismos de variación de rubros específicos por estar sus cotizaciones fuera del control del proveedor.

d) Obligación del proveedor de emplear partes y refacciones nuevas y apropiadas y consecuencias si el proveedor emplea partes y refacciones contrarias a las normas de cumplimiento obligatorio.

Las personas dedicadas a la reparación de toda clase de productos deberán emplear partes y refacciones nuevas y apropiadas para el producto de que se trate, salvo que el solicitante del servicio autorice expresamente que se utilicen otras. Cuando las refacciones o partes estén sujetas a normas de cumplimiento obligatorio, el uso de refacciones o partes que no cumplan con los requisitos da al consumidor el derecho de exigir los gastos necesarios que pruebe haber efectuado y, en su caso a la bonificación a que se refiere el artículo 92 Ter de la LFPC.

e) Sanción para los prestadores de servicios de mantenimiento o reparación.

Los prestadores de servicios de mantenimiento o reparación, preceptúa el artículo 61 de la LFPC, deberán bonificar al consumidor en los términos del artículo 92 Ter, si por deficiencia del servicio el bien se pierde o sufre tal deterioro que resulte total o parcialmente inapropiado para el uso a que esté destinado.

f) Obligación de expedir factura por el servicio.

Los prestadores de servicios tendrán obligación de expedir factura o comprobante de los trabajos efectuados, en los que deberán especificarse las partes, refacciones y materiales empleados; el precio de ellos y de la mano de obra; la garantía que en su caso se haya otorgado y los demás requisitos señalados en esta ley.

Los anteriores requisitos deberán complementarse con los que exige el Código Fiscal. (Ver Art. 12 del Código Fiscal de la Federación).

g) Sistemas de comercialización (autofinanciamiento).

Los sistemas de comercialización (autofinanciamiento) consistentes en la integración de grupos de consumidores que aporten periódicamente sumas de dinero para ser administradas por un tercero, únicamente podrán operar para efectos de adquisición de bienes determinados o determinables, sean muebles nuevos o inmuebles destinados a la habitación o a su uso como locales comerciales, en los términos que señale el reglamento respectivo, y sólo podrán ponerse en práctica previa autorización de la Secretaría de Economía.

Dicha Secretaría podrá autorizar, en su caso, que estos sistemas de comercialización tengan por objeto los servicios de construcción, remodelación y ampliación de inmuebles, cuando se demuestre que las condiciones del mercado así lo ameriten y que se garanticen los derechos e intereses de los consumidores. Tratándose de esta autorización, no operará la afirmativa ficta.

El plazo de operación de los sistemas de comercialización no podrá ser mayor a cinco años para bienes muebles y de quince años para bienes inmuebles.

La mencionada Secretaría otorgará la autorización para la operación de los referidos sistemas de comercialización, que en todos los casos será intransmisible, cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

I. Que el solicitante sea una persona moral mexicana constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación aplicable, y que tenga por objeto social únicamente la operación y administración de sistemas de comercialización a que se refiere el presente artículo; así como las actividades necesarias para su adecuado desempeño;

II. Que el solicitante acredite su capacidad administrativa, además de la viabilidad económica, financiera y operativa del sistema, en términos de los criterios que fije la Secretaría;

III. Que el o los contratos de adhesión que pretenda utilizar el solicitante contengan disposiciones que salvaguarden los derechos de los consumidores, en los términos de la LFPC y del reglamento correspondiente;

IV. Que el solicitante presente a la Secretaría de Economía un plan general de funcionamiento del sistema y un proyecto de manual que detalle los procedimientos de operación del sistema, a efecto de que dicha dependencia cuente con los elementos suficientes para otorgar, en su caso, la autorización;

V. Que el solicitante presente mecanismos para el cumplimiento de sus obligaciones como administrador del sistema respecto de la operación de cada grupo, en los términos que prevea el reglamento, y

VI. Los demás que determine el reglamento.

Una vez que el solicitante obtenga la autorización a que se refiere este precepto, y antes de comenzar a operar el o los sistemas de comercialización de que se trate, deberá solicitar el registro del o los contratos de adhesión correspondientes ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

El reglamento detallará y precisará aspectos tales como características de los bienes y servicios que puedan ser objeto de los referidos sistemas de comercialización; el contenido mínimo de contratos de adhesión; características, constitución y, en su caso, autorización y liquidación de grupos de consumidores; plazos

de operación de los sistemas; determinación de aportaciones y tipos de cuotas y cuentas; adjudicaciones y asignaciones; gastos de administración, costos, penas convencionales, devoluciones e intereses que deben cubrir los consumidores; manejo de los recursos por parte de los mencionados proveedores; rescisión y cancelación de contratos; constitución de garantías, seguros y cobranza; revisión o supervisión de la operación de los mencionados sistemas por parte de terceros especialistas o auditores externos; características de la información que los proveedores deban proporcionar al consumidor, a las autoridades competentes y a los auditores externos; y criterios sobre la publicidad dirigida a los consumidores.

h) Prohibiciones.

En la operación de los sistemas de comercialización a que se refiere el artículo anterior, queda prohibida la comercialización de bienes que no estén determinados o no sean determinables; la constitución de grupos cuyos contratos de adhesión no venzan en la misma fecha, considerando como fecha de vencimiento a la de liquidación del grupo de que se trate; la constitución de grupos en los que se comercialicen bienes distintos o destinados a un uso diferente; la transferencia de recursos o financiamiento de cualquier tipo, ya sea de un grupo de consumidores a otro, o a terceros; la fusión de grupos de consumidores y la reubicación de consumidores de un grupo a otro; así como cualquier otro acto que contravenga lo dispuesto en la mencionada ley y el reglamento respectivo, o que pretenda eludir su cumplimiento.

Cualquier cantidad que deba ser cubierta por los consumidores, deberá estar plenamente identificada y relacionada con el concepto que le haya dado origen, debiendo destinarse exclusivamente al pago de los conceptos que correspondan, conforme a lo dispuesto en el propio reglamento.

i) Quiénes no deben participar en la administración de las sociedades que administren los sistemas de comercialización.

No podrán participar en la administración, dirección y control de sociedades que administren los sistemas de comercialización:

I. Las personas que tengan litigio civil o mercantil en contra del proveedor de que se trate;

II. Las personas condenadas mediante sentencia ejecutoriada por delito intencional que merezca pena corporal, o que estén inhabilitadas para desempeñar empleo, cargo o comisión en el sistema financiero;

III. Los quebrados y concursados que no hubieren sido rehabilitados, y

IV. Los terceros especialistas o auditores externos y las personas que realicen funciones de dictaminación, de inspección o vigilancia de los proveedores.

j) Carácter que tienen las sociedades a que se refiere el artículo 63 de la LFPC.

Las sociedades que administren los sistemas de comercialización a que se refiere el artículo 63, tendrán el carácter de proveedores en términos de lo dispuesto por el artículo 2o. de la LFPC. El proveedor será responsable de que el consumidor reciba el bien contratado en el plazo y conforme a las condiciones establecidas en el contrato de adhesión respectivo, debiendo responder del incumplimiento de cualquier cláusula contractual. El proveedor no podrá cobrar al consumidor penalización alguna si éste se retira del grupo por cualquier incumplimiento imputable a aquél.

La Procuraduría Federal del Consumidor podrá determinar que uno o varios proveedores suspendan de manera temporal la celebración de nuevos contratos con los consumidores, cuando el o los proveedores hubieren incurrido de manera grave o reiterada en violaciones a las disposiciones que correspondan, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables. No obstante lo anterior, durante el tiempo en que subsista la suspensión mencionada, el o los proveedores deberán continuar operando los sistemas de comercialización cumpliendo las obligaciones asumidas con los consumidores, de conformidad con las disposiciones respectivas.

k) Causas de revocación de la autorización.

Serán causas de revocación de la autorización otorgada al proveedor, las siguientes:

I. No iniciar operaciones dentro del plazo de seis meses a partir del otorgamiento de la autorización correspondiente, o la suspensión de operaciones sin causa justificada por un periodo superior a seis meses;

II. La realización de actividades contrarias a la LFPC, al reglamento y a las demás disposiciones aplicables, así como la no observancia de las condiciones conforme a las cuales se haya otorgado la autorización;

III. La omisión de la presentación de información que le requieran la Secretaría de Economía, la Procuraduría Federal del Consumidor o los auditores que correspondan, o que la que presenten sea falsa, imprecisa o incompleta:

IV. El indebido o inoportuno registro contable de las operaciones que haya efectuado el proveedor respecto de cada uno de los grupos constituidos, o por incumplimiento de sus obligaciones fiscales;

V. La pérdida de la capacidad administrativa del proveedor para cumplir con sus obligaciones, así como por la pérdida de la viabilidad económica, financiera y operativa del sistema, y

VI. Por cambio de objeto social, liquidación, concurso mercantil o disolución del proveedor.

Cuando la Procuraduría Federal del Consumidor detecte que el proveedor ha incurrido en alguna de las causas de revocación previstas en este artículo, lo hará del conocimiento de la Secretaría de Economía.

Para los efectos de lo dispuesto por este precepto, la referida Secretaría notificará al proveedor la causal de revocación en la que éste hubiere incurrido, a fin de que éste manifieste lo que a su derecho convenga, en un plazo de cinco días hábiles. En caso de que la resolución definitiva que se emita determine la revocación de la autorización, el proveedor pondrá a la sociedad correspondiente en estado de disolución y liquidación sin necesidad de acuerdo de la asamblea de accionistas.

Salvo por lo previsto en el presente ordenamiento, la disolución y liquidación de la sociedad deberán realizarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En el caso de decretarse la revocación a que se refiere este artículo, el proveedor deberá establecer los mecanismos y procedimientos que le permitan llevar a cabo la liquidación de los grupos existentes, así como cumplir con las obligaciones contraídas con los consumidores.

l) Verificación por la Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor

La Secretaría y la Procuraduría, en el ámbito de sus competencias, verificarán el cumplimiento de esta ley, del reglamento y de las demás disposiciones aplicables.

Asimismo, supervisarán la operación de los sistemas de comercialización a que se refiere este precepto, pudiendo requerir para ello información y documentación a los proveedores, así como establecer las medidas preventivas y correctivas que correspondan. De igual manera, supervisarán el proceso de liquidación de grupos a que se refiere el artículo anterior, salvaguardando, en el ámbito de su competencia, los intereses de los consumidores.

Los proveedores estarán obligados a contratar terceros especialistas o auditores externos para efecto de revisar el funcionamiento de los sistemas respectivos. Dichos especialistas o auditores externos deberán contar con la autorización de la Secretaría de Economía en los términos que señale el reglamento y su actividad estará sujeta a las reglas que este último contenga. Los especialistas o auditores externos deberán entregar a la Secretaría y a la Procuraduría la información que éstas les requieran.

La Procuraduría podrá sancionar a los especialistas o auditores externos que no cumplan con las obligaciones que les fije el reglamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de la LFPC, sin perjuicio de las demás acciones legales que correspondan. Asimismo, la Procuraduría podrá solicitar a la Secretaría la revocación de la autorización que ésta les hubiere otorgado.

m) Prestación del servicio de tiempo compartido.

La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.

n) Venta o preventa del servicio de tiempo compartido.

La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría Federal del Consumidor y cuando especifique:

I. Nombre y domicilio del proveedor;

II. Lugar donde se prestará el servicio;

III. Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo periodos de uso y goce;

IV. El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en periodos subsecuentes;

V. Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y

VI. Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán a favor del consumidor.

13. OPERACIONES DE CRÉDITO

a) Introducción.

La Ley Federal de Protección al Consumidor dedica el capítulo VII (arts. 66 a 72) a las operaciones de crédito, pues no hay que olvidar que en la actualidad, gran número de operaciones (adquisición de bienes u obtención de servicios), se celebran otorgando crédito al consumidor. En muchas de esas operaciones a pesar de algunas prohibiciones establecidas en el Código Civil y en el Código de Comercio, se llegaban a cometer abusos y verdaderos atracos contra el público consumidor.

Una operación es a crédito, cuando el pago del precio del bien o la prestación del servicio es diferido total o parcialmente; o en otras palabras, cuando se le permite al consumidor que pague el precio del bien que adquirió en abonos o a plazos; tratándose de servicios a crédito, es cuando se permite al consumidor que el pago del servicio quede diferido total o parcialmente, para un tiempo posterior a la prestación del mismo. Una vez enunciado lo anterior, brevemente enumeraremos las principales disposiciones sobre esta cuestión, contenidas en la ley precitada.

b) Información que se debe dar al consumidor en toda operación a crédito. En toda operación a crédito al consumidor, se deberá:

I. Informar al consumidor previamente sobre el precio de contado del bien o servicio de que se trate, el monto y detalle de cualquier cargo si lo hubiera, el número de pagos a realizar, su periodicidad, el derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de intereses, en cuyo caso no se le podrán hacer más cargos que los de renegociación del crédito si la hubiere. Los intereses, incluidos los moratorios, se calcularán conforme a una tasa de interés fija o variable;

II. En caso de existir descuentos, bonificaciones o cualquier otro motivo por el cual sean diferentes los pagos a crédito y de contado, dicha diferencia deberá señalarse al consumidor. De utilizarse una tasa fija, también se informará al consumidor el monto de los intereses a pagar en cada periodo. De utilizarse una tasa variable, se informará al consumidor sobre la regla de ajuste de la tasa, la cual no podrá depender de decisiones unilaterales del proveedor sino de las variaciones que registre una tasa de interés representativa del costo del crédito al consumidor, la cual deberá ser fácilmente verificable por el consumidor;

III. Informar al consumidor el monto total a pagar por el bien, producto o servicio de que se trate, que incluya, en su caso, número y monto de pagos individuales, los intereses, comisiones y cargos correspondientes, incluidos los fijados por pagos anticipados o por cancelación, proporcionándole debidamente desglosados los conceptos correspondientes.

IV. Respetarse el precio que se haya pactado originalmente en operaciones a plazo o con reserva de dominio, salvo lo dispuesto en otras leyes o convenio en contrario, y

V. En caso de haberse efectuado la operación, el proveedor deberá enviar al consumidor al menos un estado de cuenta bimestral, por el medio que éste elija que contenga la información relativa a cargos, pagos, intereses y comisiones entre otros rubros.

c) Intereses sobre el precio de contado.

En los contratos de compraventa a plazo o de prestación de servicios con pago diferido establece el artículo 67 de la LFPC, se calcularán los intereses sobre el precio de contado menos el enganche que se hubiere pagado.

d) Capitalización de intereses (anatocismo).

Únicamente se podrán capitalizar intereses cuando exista acuerdo previo de las partes, en cuyo caso el proveedor deberá proporcionar al consumidor, estado de cuenta mensual. Es improcedente el cobro que contravenga lo dispuesto en este artículo.

El artículo 363 del Código de Comercio dispone que los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos.

Por lo que respecta al Código Civil Federal (art. 2397) prohíbe el pacto de que los intereses se capitalicen y produzcan nuevos intereses, lo que se conoce en la doctrina como anatocismo. Dicho artículo expresa: "Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

e) Intereses solamente se causarán sobre saldos insolutos del crédito concedido.

Los intereses, dispone el artículo 69 de la LFPC, se causarán exclusivamente sobre saldos insolutos del crédito concedido y su pago no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

Prácticamente es una consagración de lo dispuesto en el artículo 1958 del Código Civil Federal que dispone que el plazo se presume establecido a favor del deudor, razón por la cual el pago de los intereses no puede ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

f) Rescisión de la compraventa a plazos.

En los casos de compraventa a plazos de bienes muebles o inmuebles — establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 70— si se rescinde el contrato, vendedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiere entregado la cosa tendrá derecho a exigir por el uso de ella el pago de un alquiler o renta y, en su caso, una compensación por el demérito que haya sufrido el bien.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a recibir los intereses computados conforme a la tasa que, en su caso, se haya aplicado a su pago.

Artículos muy similares se encuentran en el Código Civil Federal. Respecto a la venta en abonos son de aplicación los artículos 2310 y 2311, en cuanto a la venta con reserva de dominio, se regula en los artículos 2312, en relación con las fracciones I y II del artículo 2310 y 2311, así como los numerales 2313, 2314 y 2315.

g) Opciones que le concede la ley al consumidor que ha pagado más de la tercera parte del precio.

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando se haya pagado más de la tercera parte del precio, o del número total de pagos convenidos y el proveedor exija la rescisión o el cumplimiento del contrato por mora, el consumidor tendrá derecho a optar por la resci-

sión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan. Los pagos que realice el consumidor, aun en forma extemporánea y que sean aceptados por el proveedor, liberan a aquél de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

h) Cargo por otorgamiento del crédito.

Cualquier cargo que se prevea hacer por motivo de un crédito al consumidor, deberá especificarse previamente a la firma del contrato o consumación de la venta, renta u operación correspondiente, desglosándose la diferencia y conservando el consumidor el derecho a realizar la operación de contado de no convenir a sus intereses los términos del crédito (art. 72 de la LFPC).

Dicho artículo es semejante a lo que dispone la fracción I del artículo 66 de la ley en comento.

14. OPERACIONES CON INMUEBLES

14.1. Actos sujetos a la LFPC

Los actos relacionados con inmuebles —establece el artículo 73 de la LFPC— sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Los contratos relacionados con las actividades a que se refiere el párrafo anterior, deberán registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

14.2. Obligaciones de los proveedores en los actos relacionados con inmuebles

Tratándose de los actos relacionados con inmuebles a que se refiere el artículo anterior, el proveedor deberá poner a disposición del consumidor al menos lo siguiente:

I. En caso de preventa, el proveedor deberá exhibir el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra;

II. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble. Asimismo, deberá informar sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del mismo, los cuales deberán quedar cancelados al momento de la firma de la escritura correspondiente;

III. La personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta;

IV. Información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos;

V. Para el caso de inmuebles nuevos o preventas, las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación, se deberá indicar expresamente en el contrato la carencia de éstos;

VI. Los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos, así como el plazo en el que tendrá dicha documentación;

VII. Información sobre las características del inmueble, como son la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta y estado físico general del inmueble;

VIII. Información sobre los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros;

IX. Las opciones de pago que puede elegir el consumidor, especificando el monto total a pagar en cada una de las opciones;

X. En caso de operaciones a crédito, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar que incluya, en su caso, la tasa de interés que se va a utilizar, comisiones y cargos. En el caso de la tasa variable, deberá precisarse la tasa de interés de referencia y la fórmula para el cálculo de dicha tasa.

De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el proveedor como para el consumidor.

XI. Las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación. De ser el caso, los costos por los accesorios o complementos;

XII. Las condiciones bajo las cuales el consumidor puede cancelar la operación, y

XIII. Se deberá indicar al consumidor sobre la existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.

14.3. Requisitos que debe cumplir el contrato a que se refiere el párrafo segundo del artículo 73 de la LFPC

El contrato que se pretenda registrar en los términos del párrafo segundo del artículo 73, deberá cumplir al menos, con los siguientes requisitos:

I. Lugar y fecha de celebración del contrato;

II. Estar escrito en idioma español, sin perjuicio de que puedan ser expresados, además, en otro idioma. En caso de diferencias en el texto o redacción, se estará a lo manifestado en el idioma español;

III. Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia;

IV. Nombre, domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor;

V. Precisar las cantidades de dinero en moneda nacional, sin perjuicio de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en el caso de que las partes no acuerden un tipo de cambio determinado, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable;

VI. Descripción del objeto del contrato;

VII. El precio total de la operación, la forma de pago, así como las erogaciones adicionales que deberán cubrir las partes;

VIII. Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;

IX. Las penas convencionales que se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, las cuales deberán ser recíprocas y equivalentes, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables;

X. En su caso, las garantías para el cumplimiento del contrato, así como los gastos reembolsables y forma para su aplicación;

XI. El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor;

XII. Fecha de inicio y término de ejecución de la actividad o servicio contratado, así como la de la entrega del bien objeto del contrato;

XIII. En los casos de operaciones de compraventa de inmuebles, el proveedor deberá precisar en el contrato, las características técnicas y de materiales de la estructura, de las instalaciones y acabados.

De igual manera, deberá señalarse que el inmueble cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos;

XIV. En el caso de operaciones de compraventa, deberán señalarse los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración. El proveedor en su caso, deberá indicar que el bien inmueble deberá estar libre de gravámenes a la firma de la escritura correspondiente, y

XV. Las demás que se exijan conforme a la presente ley para el caso de los contratos de adhesión.

14.4. Entrega física o real del bien inmueble

Los proveedores deberán efectuar la entrega física o real del bien materia de la transacción en el plazo pactado con el consumidor y de acuerdo con las especificaciones previamente establecidas u ofrecidas.

14.5. Contratos de adhesión relacionados con inmuebles

En los contratos de adhesión relacionados con inmuebles se estipulará la información requerida en el capítulo VII, fecha de entrega, especificaciones, plazos y demás elementos que individualicen el bien, así como la información requerida en el artículo 73 Ter de la LFPC. Los proveedores no podrán recibir pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, excepto el relativo a gastos de investigación.

Todas estas medidas son en protección al consumidor, a fin de evitar posibles fraudes o engaños del proveedor.

14.6. Facultad de la Procuraduría para promover el aseguramiento de bienes

La Procuraduría Federal del Consumidor podrá promover ante la autoridad judicial, cuando vea amenazado el interés jurídico de los consumidores, el aseguramiento de los bienes en aquellas operaciones que considere de difícil o imposible el cumplimiento, mientras subsista la causa de la acción.

Se considera dicha facultad de la referida Procuraduría, como una medida más de protección al consumidor, pues como dice el adagio: "vale más prevenir que lamentar".

15. DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS A TRAVÉS DEL USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS, ÓPTICOS O DE CUALQUIER OTRA TECNOLOGÍA

15.1. Transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología

A fin de normar diversas situaciones que se presentan en el momento actual, el legislador ha dictado una serie de disposiciones —contenidas en el artículo 76 bis de la LFPC— que regulan las transacciones llevadas a cabo entre proveedores y consumidores, a través del uso de medios electrónicos, ópticos y de cualquier otra tecnología.

En la celebración de dichas transacciones se cumplirá con lo siguiente:

I. El proveedor utilizará la información proporcionada por el consumidor en forma confidencial, por lo que no podrá difundirla ni transmitirla a otros provee-

dores ajenos a la transacción, salvo autorización expresa del propio consumidor o por requerimiento de autoridad competente;

II. El proveedor utilizará alguno de los elementos técnicos disponibles para brindar seguridad y confidencialidad a la información proporcionada por el consumidor e informará a éste, previamente a la celebración de la transacción, de las características generales de dichos elementos;

III. El proveedor deberá proporcionar al consumidor, antes de celebrar la transacción, su domicilio físico, números telefónicos y demás medios a los que pueda acudir el propio consumidor para presentarle sus reclamaciones o solicitarle aclaraciones;

IV. El proveedor evitará las prácticas comerciales engañosas respecto de las características de los productos, por lo que deberá cumplir con las disposiciones relativas a la información y publicidad de los bienes y servicios que ofrezca, señaladas en la LFPC y demás disposiciones que se deriven de ella;

V. El consumidor tendrá derecho a conocer toda la información sobre los términos, condiciones, costos, cargos adicionales, en su caso, formas de pago de los bienes y servicios ofrecidos por el proveedor;

VI. El proveedor respetará la decisión del consumidor en cuanto a la cantidad y calidad de los productos que desea recibir, así como la de no recibir avisos comerciales; y

VII. El proveedor deberá abstenerse de utilizar estrategias de ventas o publicitarias que no proporcionen al consumidor información clara y suficiente sobre los servicios ofrecidos, en especial tratándose de las prácticas de mercadotecnia dirigidas a población vulnerable, como los niños, ancianos y enfermos, incorporando mecanismos que adviertan cuando la información no sea apta para esa población.

16. DE LAS GARANTÍAS

16.1. Bien o servicio que se ofrezca con garantía

Todo bien o servicio que se ofrezca con garantía —dispone el artículo 77 de la LFPC— deberá sujetarse a lo dispuesto por esta ley y a lo pactado entre proveedor y consumidor.

Para los efectos del párrafo anterior la garantía no podrá ser inferior a sesenta días contados a partir de la entrega del bien o la prestación total del servicio.

16.2. Póliza de garantía. Requisitos, contenido y entrega de la misma al consumidor

La póliza de garantía deberá expedirse por el proveedor por escrito, de manera clara y precisa expresando, por lo menos, su alcance, duración, condiciones, mecanismos para hacerlas efectivas, domicilio para reclamaciones y establecimientos o talleres de servicio. La póliza deberá ser entregada al consumidor al momento de recibir éste el bien o servicio de que se trate.

16.3. Las garantías no deben ser inferiores a las disposiciones aplicables ni prescribir condiciones o limitaciones. Exigibilidad de éstas. Cumplimiento y reposición de gastos erogados por el consumidor

Las garantías ofrecidas (Art. 79 de la LFPC) no pueden ser inferiores a las que determinen las disposiciones aplicables ni prescribir condiciones o limitaciones que reduzcan los derechos que legalmente corresponden al consumidor.

El cumplimiento de las garantías es exigible, indistintamente, al productor y al importador del bien o servicio, así como al distribuidor, salvo en los casos en que alguno de ellos o algún tercero asuma por escrito la obligación. El cumplimiento de las garantías deberá realizarse en el domicilio en que haya sido adquirido o contratado el bien o servicio, o en el lugar o lugares que exprese la propia póliza. El proveedor deberá cubrir al consumidor los gastos razonablemente erogados para lograr el cumplimiento de la garantía en domicilio diverso al antes señalado.

16.4. Obligación de los productores de asegurar y responder del suministro de partes y refacciones, así como del servicio de reparación. Garantía de mayor vigencia

Los productores deberán asegurar y responder del suministro oportuno de partes y refacciones, así como del servicio de reparación, durante el término de vigencia de la garantía y, posteriormente, durante el tiempo en que los productos sigan fabricándose, armándose o distribuyéndose.

Mediante normas oficiales mexicanas la Secretaría de Economía podrá disponer que determinados productos deben ser respaldados con una garantía de mayor vigencia por lo que se refiere al suministro de partes y refacciones, tomando en cuenta la durabilidad del producto (Art. 80 de la LFPC).

16.5. Producto reparado o sometido a mantenimiento y que presente deficiencias imputables a su autor

En caso de que el producto haya sido reparado o sometido a mantenimiento y el mismo presente deficiencias imputables al autor de la reparación o del mantenimiento dentro de los treinta días naturales posteriores a la entrega del producto al consumidor, éste tendrá derecho a que sea reparado o mantenido de nuevo sin costo alguno. Si el plazo de la garantía es superior a los treinta días naturales, se estará a dicho plazo.

16.6. Opciones que tiene el consumidor en el caso de defectos o vicios ocultos

El consumidor puede optar por pedir la restitución del bien o servicio, la rescisión o la reducción del precio, y en cualquier caso, la bonificación o compensación, cuando la cosa u objeto del contrato tenga defectos o vicios ocultos que la hagan impropia para los usos a que habitualmente se destine o que disminuyan su calidad o la posibilidad de su uso razonable. Cuando el consumidor opte por la rescisión, el proveedor tiene la obligación de reintegrar el precio pagado y, en su caso, los intereses a que se refiere el segundo párrafo del artículo 91 de la LFPC.

La bonificación o compensación a que se refiere el párrafo anterior se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 92 Ter de la LFPC.

Lo anterior sin perjuicio de la indemnización que en su caso corresponda por daños y perjuicios.

16.7. Suspensión del plazo de garantía durante el tiempo que duren las reparaciones

Caso de reposición del bien

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma. Cuando el bien haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las piezas repuestas y continuará con relación al resto. En caso de reposición del bien deberá renovarse el plazo de la garantía.

16.8. Presentación del consumidor ante la Procuraduría Federal del Consumidor

Cuando el consumidor acuda a la Procuraduría Federal del Consumidor para hacer valer sus derechos fuera del plazo establecido por la garantía, deberá acreditar que compareció ante el proveedor dentro de dicho plazo. (Art. 84 de la LFPC.)

17. CONTRATOS DE ADHESIÓN

17.1. Generalidades

La regla general en materia contractual (civil y mercantil) es la libertad de contratación, por virtud de la cual el principio de la autonomía de la voluntad incluye, por un lado la libertad de contratar o no, y por otro, la libertad de definir el contenido del contrato que se va a celebrar.

A su lado, y con importancia creciente a la contratación mercantil en las grandes empresas, que es una contratación masiva, se presentan los contratos de adhesión, que son "aquellos en que una sola de las partes fija las condiciones del contrato a que debe sujetarse la otra en caso de aceptarlo" (Planiol, Marcel, *Traité de Droit Civil*, Tomo II, pág. 972, 9a. edición).

Ricardo Uribe-Holguín (*Cincuenta breves ensayos sobre obligaciones y contratos*, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1970, pág. 171) da la definición siguiente:

"Distínguese el contrato por adhesión del que se celebra mediante libre discusión, en aquel en que una de las partes tiene propalada oferta inmodificable, que la otra ha de aceptar o rechazar sin posibilidad de contraproposición, mientras que en este último, el acuerdo de voluntades se forma previa discusión de todas las estipulaciones o de las más importantes."

Algunos autores les asignan la denominación de contratos por adhesión y otros de contratos de adhesión, como hace notar De Buen Lozano:* "El contrato por adhesión, expresión que estimamos más adecuada que la de contrato de adhesión, en cuanto la primera trata de implicar un modo de contratar, y la segunda una clase especial de contrato, responde a la velocidad y certeza que las transacciones modernas exigen."

Dentro de esta categoría quedan comprendidos los contratos de seguros, fianzas, los de suministro de agua, gas, electricidad, teléfono, Internet, televisión por cable, transporte, por mencionar sólo unos cuantos.

En estos contratos no se tienen "los trazos del contrato clásico, no existe la igualdad de los contratantes, como hace suponer según la teoría de la autonomía de la voluntad, pues por un lado se encuentra un particular y por el otro una potencia económica, las más de las veces, que impone las condiciones generales que se proponen a todo público, en los mismos términos, y que son sometidas a su aceptación de admitir que las partes puedan, por su voluntad y aun de mutuo acuerdo, variarlas o modificarlas, máxime cuando esas condiciones generales son impuestas por disposiciones legales de carácter imperativo o coactivo, y de eminente interés público y de servicio social, que impiden, restringen o modifican la autonomía de la voluntad de los contratantes (SJF, Informe 1974, 2a. parte, pág. 36) (Mayo Actualización IV Civil, tesis 1222, pág. 632).

También ha sostenido la Corte que "el contrato llamado de adhesión supone que de acuerdo con la doctrina que una de las partes fija las condiciones a que debe sujetarse la otra en caso de aceptarlo, por ello dicha circunstancia no afecta su validez, ya que no implica la ausencia de la alternativa para aceptarlo o rechazarlo en forma total o parcial por parte de quien no interviene en su elaboración, por lo que no puede decirse que la voluntad expresada por éste se encuentre viciada".

Amparo en revisión. 944/91. Martha Villanueva Villegas. 6 de Julio de 1992. Mayoría de tres votos contra el del Ministro Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Arturo García Torres.

---

* De Buen Lozano, Néstor. *La decadencia del contrato*, Textos Universitarios, México, 1965, 1a. ed,, p. 294.

(*Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, t. X., agosto de 1992.)

Por otra parte, es muy común utilizar contratos de adhesión en la contratación masiva, que en serie realizan las empresas dedicadas a la prestación de servicios. Piénsese en el contrato de transporte que puede ser realizado infinidad de veces por una misma empresa. Es pues necesario que se estandaricen sus clausulados y que esos clausulados sean impuestos, por así decirlo por la empresa a los usuarios del servicio. Lo mismo acontece con los servicios turísticos, de viaje y operaciones sobre inmuebles, los cuales tienen que tener reglas invariables que les imponen a sus clientes y a los cuales éstos simplemente se adhieren. En algunos casos se habla de contratos dictados, por que a su vez los contratos son revisados, o hasta dictados por algunas autoridades. Tal sucede con los contratos de transporte, que son dictados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o con los contratos de seguros que son revisados y aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. O bien, la Secretaría de Economía, mediante normas oficiales podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Precisamente, la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su capítulo X (arts. 85 al 90) ha establecido una regulación sobre los contratos de adhesión. Disposiciones que se analizarán en esta lección.

17.2. Naturaleza jurídica

Mientras algunos autores, Saleilles, Duguit, Bonnecase, entre otros, niegan categóricamente su naturaleza contractual, no faltan otros (Planiol, Ripert, Esmun, Colin et Capitant, Hermard, Demogue, Geny, Josserand, Sallé, Derevx, Carrara) que "se rehúsa a reconocer en los contratos de adhesión una categoría jurídica que se diferencie con certidumbre de los otros contratos".[1]

A este respecto, Ricardo Uribe-Holguín expresa: "Deséchese la tesis de que cuando no puede discutirse no hay contrato. Éstas son exageraciones de ciertos expositores franceses. Contrato hay, porque hay consentimiento, y el consentimiento no supone necesariamente el derecho de discutir. Mientras la oferta pueda aceptarse o rechazarse, la voluntad actúa regularmente, lo que no obsta para que opere mejor cuando haya habido discusión."[2]

17.3. Características

Sallé, citado por Borja Soriano,[3] señala las siguientes: "La oferta se hace a una colectividad; el convenio es obra exclusiva de una de las partes; la reglamenta-

[1] Borja Soriano, Manuel, Jus, *Revista de Derecho y Ciencias Sociales*, t. I, México, agosto, 1938, p. 32.

[2] Uribe Holguín, Ricardo, *op. cit*., p. 172.

[3] Borja Soriano, Manuel, *op. cit*., p. 28. La obra de Sallé es: *La evolution tecnique du contrat*, núm. 15, pp. 48-49.

ción del contrato es compleja; la oferta no puede ser discutida; el contrato oculta un servicio privado de utilidad pública."

A estas características De Buen Lozano[4] agrega: "nuestro sistema jurídico exige que el convenio, que originalmente puede ser obra exclusiva de una de las partes, sea aprobado por el Estado, el que determina unilateralmente las tarifas del servicio".

17.4. Cuáles contratos son considerados de adhesión; su utilidad y justificación

Los autores suelen mencionar el suministro de energía eléctrica, gas, agua; el servicio telefónico; correos y telégrafos; el transporte terrestre, marítimo y aéreo; el contrato de seguro; algunos contratos bancarios; servicios de cajas de seguridad, depósito regular de dinero; depósito de mercancías en almacenes generales de depósito; contrato ley en materia laboral, etcétera.

Asimismo, los exégetas del derecho consideran que la justificación de los contratos de adhesión o por adhesión, como los llaman algunos, es la gran cantidad de transacciones que se llevan a cabo en la vida actual, ya que no habría tiempo suficiente para discutir con cada contraparte. Es nuestra opinión que la intervención del Estado es conveniente a fin de lograr el establecimiento de condiciones justas y equitativas e impedir abusos por parte de los proveedores y prestadores de servicios. Otra justificación sería la rapidez y certeza que exige la celebración de algunos contratos, la cual no se conseguiría si no se recurriera a esta clase especial de acuerdo.

En nuestra legislación se les considera como contratos, pues en las distintas figuras jurídicas mencionadas en la declaración unilateral de la voluntad (arts. 1860 a 1881 del CCF) no se incluye el contrato de adhesión.

Por otra parte, en la Ley Federal de Protección al Consumidor, diversos artículos (75, 85 a 89) se refieren a los contratos de adhesión.

17.5. Disposiciones correspondientes al capítulo X de la ley Federal de Protección al Consumidor, referentes a los contratos de adhesión

17.5.1. Definición de contrato de adhesión y requisitos para su validez

Para los efectos de la LFPC, "se entiende por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas

[4] De Buen Lozano, Néstor, *op. cit*., p. 269.

las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar por escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista". Además, no podrá implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones iniquitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de la LFPC.

17.5.2. Contratos sujetos a registro obligatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Cláusula que deberán contener los contratos de adhesión

La Secretaría de Economía, mediante normas oficiales mexicanas, podrá sujetar contratos de adhesión a registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor cuando impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones iniquitativas o abusivas, o altas probabilidades de incumplimiento.

Las normas podrán referirse a cualesquiera términos y condiciones, excepto precio.

Los contratos de adhesión sujetos a registro deberán contener una cláusula en que se determine que la Procuraduría Federal del Consumidor será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del mismo. Asimismo, deberá señalar el número de registro otorgado por la Procuraduría.

17.5.3. Posibilidad de incluir en los contratos de adhesión servicios adicionales, especiales o conexos, al servicio básico, en caso de existir

En los contratos de adhesión de prestación de servicios deben incluirse por escrito o por vía electrónica, los servicios adicionales, especiales o conexos que pueda solicitar el consumidor de forma opcional por conducto y medio del servicio básico.

El proveedor sólo podrá prestar un servicio adicional o conexo no previsto en el contrato original si cuenta con el consentimiento expreso del consumidor, ya sea por escrito o por vía electrónica.

17.5.4. Procedimiento para el registro y modificación de las obligaciones o condiciones de los contratos registrados

En caso de que los contratos de adhesión requieran de registro previo ante la mencionada Procuraduría, ésta se limitará a verificar que los modelos se ajus-

ten a lo que disponga la norma correspondiente y a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y emitirá su resolución dentro de los treinta días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro. Transcurrido dicho plazo sin haber emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la mencionada Procuraduría registrarlos, quedando en su caso como prueba de inscripción la solicitud de registro. Para la modificación de las obligaciones o condiciones de los contratos que requieran de registro previo será indispensable solicitar la modificación del registro ante la propia Procuraduría, la cual se tramitará en los términos antes señalados.

Los contratos que deban registrarse conforme a la LFPC, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables y no se registren, así como aquellos cuyo registro sea negado por la referida Procuraduría, no producirán efectos contra el consumidor.

17.5.5. Publicación en el *Diario Oficial de la Federación* y registro

La Procuraduría Federal del Consumidor podrá publicar en el *Diario Oficial de la Federación*, el modelo de aquellos contratos que deban ser registrados de conformidad con el artículo 86 de la LFPC, a fin de que los proveedores puedan utilizarlos. En tales casos, el proveedor únicamente dará aviso a la Procuraduría sobre la adopción del modelo de contrato para efectos de registro.

Cuando el proveedor haya dado aviso a la Procuraduría para adoptar un contrato conforme al modelo publicado, no podrá modificarlo ni incluir otras cláusulas o excepciones a su aplicación, sin haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 87 Ter de la mencionada ley. En caso de no hacerlo, dichas modificaciones, adiciones o excepciones se tendrán por no puestas.

17.5.6. Variaciones al contrato publicado por la Procuraduría Federal del Consumidor

Cuando el contrato de adhesión de un proveedor contenga variaciones respecto del modelo de contrato publicado por la Procuraduría a que se refiere el artículo 87 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el proveedor deberá solicitar su registro en los términos del procedimiento previsto en el artículo 87 de la citada ley.

17.5.7. Inscripción voluntaria

Los interesados podrán inscribir voluntariamente sus modelos de contrato de adhesión aunque no requieran registro previo, siempre y cuando la Procuraduría Federal del Consumidor estime que sus efectos no lesionan al interés de los consumidores y que su texto se apega a lo dispuesto por la LFPC.

17.5.8. Requerimiento de información por la Procuraduría Federal del Consumidor

La Procuraduría Federal del Consumidor, en la tramitación del registro de modelos de contratos de adhesión, podrá requerir al proveedor la aportación de información de carácter comercial necesaria para conocer la naturaleza del acto objeto del contrato, siempre y cuando no se trate de información confidencial o sea parte de secretos industriales o comerciales.

17.5.9. Cláusulas nulas

No serán válidas y se tendrán por no puestas las siguientes cláusulas de los contratos de adhesión ni se inscribirán en el registro cuando:

I. Permitan al proveedor modificar unilateralmente el contenido del contrato, o sustraerse unilateralmente de sus obligaciones;

II. Liberen al proveedor de su responsabilidad civil, excepto cuando el consumidor incumpla el contrato;

III. Trasladen al consumidor o a un tercero que no sea parte la responsabilidad civil del proveedor;

IV. Prevengan términos de prescripción inferiores a los legales;

V. Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor; y

VI. Obliguen al consumidor a renunciar a la protección de la Ley Federal de Protección al Consumidor o lo sometan a competencia de tribunales extranjeros.

17.5.10. Cláusulas contrarias a la Ley Federal de Protección al Consumidor o a las normas oficiales mexicanas

Cuando con posterioridad a su registro se aprecie que un contrato contiene cláusulas que sean contrarias a la Ley Federal de Protección al Consumidor o a las normas oficiales mexicanas, la Procuraduría, de oficio o a petición de cualquier persona interesada, procederá a la cancelación del registro correspondiente.

En tales casos, la referida Procuraduría procederá conforme al procedimiento establecido en el artículo 123 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

18. INCUMPLIMIENTO

18.1. Pago en exceso e intereses que se causen por los mismos. Prescripción

Los pagos hechos en exceso del precio máximo determinado o, en su caso, estipulado, son recuperables por el consumidor. Si el proveedor no devuelve la

cantidad cobrada en exceso dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la reclamación además de la sanción que corresponda, estará obligado a pagar el máximo de los intereses a que se refiere este artículo. La acción para solicitar esta devolución prescribe en un año a partir de la fecha en que tuvo lugar el pago.

Los intereses se calcularán con base en el costo porcentual promedio de captación que determine el Banco de México, o cualquiera otra tasa que la sustituya oficialmente como indicador del costo de los recursos financieros.

18.2. Derecho opcional del consumidor

Los consumidores tendrán derecho, a su elección, a la reposición del producto o a la devolución de la cantidad pagada, contra la entrega del producto adquirido, y en todo caso, a una bonificación o compensación, en los siguientes casos:

I. Cuando el contenido neto de un producto o la cantidad entregada sea menor a la indicada en el envase, recipiente, empaque o cuando se utilicen instrumentos de medición que no cumplan con las disposiciones aplicables, considerados los límites de tolerancia permitidos por la normatividad;

II. Si el bien no corresponde a la calidad, marca, o especificaciones y demás elementos sustanciales bajo los cuales se haya ofrecido o no cumple con las normas oficiales mexicanas;

III. Si el bien reparado no queda en estado adecuado para su uso o destino, dentro del plazo de garantía, y

IV. En los demás casos previstos por esta ley.

En los casos de aparatos, unidades y bienes que por sus características ameriten conocimientos técnicos, se estará al juicio de peritos o a la verificación en laboratorios debidamente acreditados.

Si con motivo de la verificación la Procuraduría detecta el incumplimiento de alguno de los supuestos previstos por este precepto, podrá ordenar que se informe a los consumidores sobre las irregularidades detectadas para el efecto de que puedan exigir al proveedor la bonificación o compensación que corresponda, en los términos del artículo 98 BIS.

18.3. Derecho de los consumidores a la bonificación o compensación

Los consumidores tendrán derecho a la bonificación o compensación cuando la prestación de un servicio sea deficiente, no se preste o proporcione por causas imputables al proveedor, o por los demás casos previstos por la ley.

18.4. Monto de la bonificación o compensación

La bonificación o compensación a que se refieren los artículos 92 y 92 BIS no podrá ser menor al veinte por ciento del precio pagado. El pago de dicha bonifi-

cación o compensación se efectuará sin perjuicio de la indemnización que en su caso corresponda por daños y perjuicios.

Para la determinación del pago de daños y perjuicios, la autoridad judicial considerará el pago de la bonificación o compensación que en su caso hubiese hecho el proveedor.

La bonificación o compensación que corresponda tratándose del incumplimiento a que se refiere el artículo 92, fracción I, podrá hacerla efectiva el consumidor directamente al proveedor presentando su comprobante o recibo de pago del día en que se hubiere detectado la violación por la Procuraduría, y no podrá ser menor al veinte por ciento del precio pagado.

18.5. Reclamación indistintamente al proveedor o al fabricante

La reclamación a que se refiere el artículo 92 podrá presentarse indistintamente al vendedor, al fabricante o importador, a elección del consumidor, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se haya recibido el producto, siempre que no se hubiese alterado por culpa del consumidor. El proveedor deberá satisfacer la reclamación en un plazo que no excederá de quince días contados a partir de dicha reclamación. El vendedor, fabricante o importador podrá negarse a satisfacer la reclamación si ésta es extemporánea, cuando el producto haya sido usado en condiciones distintas a las recomendadas o propias de su naturaleza o destino o si ha sufrido un deterioro esencial, irreparable y grave por causas imputables al consumidor.

18.6. Comprobaciones de calidad, especificaciones o cualquier otra característica

Las comprobaciones de calidad, especificaciones o cualquier otra característica, se efectuarán conforme a las normas oficiales mexicanas; a falta de éstas, conforme a las normas mexicanas o a los métodos o procedimientos que determinen la Secretaría o la dependencia competente del Ejecutivo Federal, previa audiencia de los interesados.

18.7. Reposición de los productos que hayan sido repuestos

Los productos que hayan sido repuestos por los proveedores o distribuidores, deberán serles repuestos a su vez contra su entrega, por la persona de quien los adquirieron o por el fabricante, quien deberá, en su caso, cubrir el costo de su reparación, devolución, bonificación o compensación que corresponda, salvo que la causa sea imputable al proveedor o distribuidor.

En caso de que el producto en cuestión cuente con un documento que ampare la evaluación de la conformidad del mismo emitido por alguna de las personas acreditadas o aprobadas a que se refiere la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, tales personas deberán cubrir al proveedor la bonificación o compensación que corresponda.

19. VIGILANCIA Y VERIFICACIÓN

19.1. Atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, con objeto de aplicar y hacer cumplir las disposiciones de la LFPC. Respecto a la vigilancia y verificación la Procuraduría Federal del Consumidor actuará de oficio

La Procuraduría, con objeto de aplicar y hacer cumplir las disposiciones de esta ley y de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, cuando no corresponda a otra dependencia, practicará la vigilancia y verificación necesarias en los lugares donde se administren, almacenen, transporten, distribuyan o expendan productos o mercancías o en los que se presten servicios, incluyendo aquéllos en tránsito.

Para la verificación y vigilancia a que se refiere el párrafo anterior, la Procuraduría actuará de oficio conforme a lo dispuesto en esta ley y en los términos del procedimiento previsto por la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y tratándose de la verificación del cumplimiento de normas oficiales mexicanas, de conformidad con la Ley Federal sobre Metrología y Normalización.

19.2. Denuncia por cualquier persona y contenido de la misma

Cualquier persona podrá denunciar ante la Procuraduría las violaciones a las disposiciones de esta ley, la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables. En la denuncia se deberá indicar lo siguiente:

I. Nombre y domicilio del denunciado o, en su caso, datos para su ubicación;

II. Relación de los hechos en los que basa su denuncia, indicando el bien, producto o servicio de que se trate, y

III. En su caso, nombre y domicilio del denunciante.

La denuncia podrá presentarse por escrito, de manera verbal, vía telefónica, electrónica o por cualquier otro medio.

19.3. Orden de verificación a que se refiere el artículo 65 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo

La orden de verificación a que se refiere el artículo 65 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo deberá ser exhibida y entregada en original a la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a recibirla, dicha circunstancia se asentará en el acta respectiva, sin que ello afecte la validez del acto.

19.4. Visita para toma de muestras y procedimiento

Cuando con motivo de una visita de verificación se requiera efectuar toma de muestras para verificar el cumplimiento de esta ley, en el acta se deberá indicar el número y tipo de muestras que se obtengan.

Para la toma y análisis de las muestras a que se refiere el párrafo anterior, se procederá en los siguientes términos:

I. Se tomarán por triplicado, una para el análisis de la Procuraduría, otra quedará en poder del visitado quien podrá efectuar su análisis, y la tercera tendrá el carácter de muestra testigo que quedará en poder del visitado y a disposición de la Procuraduría. A las muestras se colocarán sellos que garanticen su inviolabilidad;

II. El resultado del análisis emitido por la Procuraduría se le notificará al visitado en los términos del artículo 104 de esta ley;

III. En caso de que el visitado no esté de acuerdo con los resultados deberá exhibir el análisis derivado de la muestra dejada en su poder y además, la muestra testigo, dentro de los cinco días siguientes a la recepción de los resultados de la Procuraduría;

IV. En tales casos, la Procuraduría ordenará el análisis de la muestra testigo en su laboratorio. El análisis se realizará en presencia de los técnicos designados por las partes, debiéndose levantar una constancia de ello. El dictamen derivado de este último, será definitivo, y

V. En caso de tratarse de análisis o pruebas no destructivas, las muestras serán devueltas al visitado a su costa; en caso de que éste no las recoja en un plazo de treinta días a partir de la notificación respectiva, dichas muestras se podrán donar para fines lícitos o destruir.

19.5. Visita de verificación en la que se detectan alguno de los supuestos previstos en el artículo 25 BIS de la LFPC

Si durante el procedimiento de verificación se detecta alguno de los supuestos previstos en el artículo 25 BIS de esta ley, se aplicarán, en su caso, las medi-

das precautorias que correspondan, asentándose dicha circunstancia en el acta respectiva. Lo anterior, sin perjuicio de iniciar el procedimiento previsto por el artículo 123 de esta ley.

19.6. Qué se entiende por visita de verificación

Se entiende por visita de verificación la que se practique en los lugares a que se refiere el artículo 96 de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, debiéndose:

I. Examinar los productos o mercancías, las condiciones en que se ofrezcan éstos o se presten los servicios y los documentos e instrumentos relacionados con la actividad de que se trate;

II. Verificar precios, cantidades, cualidades, calidades, contenidos netos, masa drenada, tarifas e instrumentos de medición de dichos bienes o servicios en términos de esta ley;

III. Constatar la existencia o inexistencia de productos o mercancías, atendiendo al giro del proveedor; y

IV. Llevar a cabo las demás acciones tendientes a verificar el cumplimiento de la ley.

19.7. Verificación de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en que se detectan violaciones a la LFPC

Cuando con motivo de una verificación la Procuraduría detecte violaciones a esta ley y demás disposiciones aplicables, podrá ordenar que se informe a los consumidores individual o colectivamente, inclusive a través de medios de comunicación masiva, sobre las acciones u omisiones de los proveedores que afecten sus intereses o derechos, así como la forma en que los proveedores los retribuirán o compensarán, debiendo éstos acreditar el cumplimiento de dicha orden. En caso de no hacerlo, se aplicarán las sanciones que correspondan.

19.8. Aseguramiento de bienes por la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor

La Procuraduría podrá ordenar el aseguramiento de bienes o productos que se comercialicen fuera de establecimiento comercial cuando no cumplan con las disposiciones aplicables, conforme al procedimiento que al efecto se establezca y que se publique en el *Diario Oficial de la Federación*, y lo hará del conocimiento de las autoridades competentes a fin de que adopten las medidas que procedan.

CUESTIONARIO

1. Determine cuál es el antecedente de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 24 de diciembre de 1992.
2. ¿Cuál es el objeto de la Ley Federal de Protección al Consumidor?
3. Enumere los principios básicos en las relaciones de consumo de acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor.
4. Especifique qué se entiende por consumidor y qué por proveedor.
5. ¿Quiénes están exceptuados de las disposiciones de la ley Federal de Protección al Consumidor?
6. Mencione las obligaciones específicas del proveedor.
7. ¿Qué prohibiciones establece la Ley Federal de Protección al Consumidor al proveedor?
8. Indique la competencia de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial de conformidad con dicha ley, así como cuáles son las autoridades auxiliares en la aplicación y vigilancia de la misma.
9. Comente las reglas referentes a la veracidad en la información y en la publicidad contenidas en la citada ley.
10. ¿Cuáles son las obligaciones del proveedor en las ventas de productos o servicios que se consideren peligrosos.
11. Enuncie las normas sobre promociones y ofertas contenidas en las disposiciones de dicha ley.
12. Señale las reglas en las ventas a domicilio, mediatas o indirectas.
13. Precise las prohibiciones y las obligaciones para los proveedores de bienes y servicios establecidas en el artículo 58 de la multicitada ley.
14. Enumere los requisitos que debe contener la póliza de garantía.
15. Comente lo referente a los contratos de adhesión.
16. Especifique los casos en que los consumidores tienen derecho a la reposición del producto, a la bonificación, compensación o a la devolución de la cantidad pagada.

BIBLIOGRAFÍA

De la Garza, Sergio Francisco y Treviño García, Ricardo, *Derecho de los negocios, Segundo Curso*, Font, Guadalajara, Jal., 1990, 2a. ed., pp. 393 a 401, 405 a 411, 414 a 419 y 421 a 429.

Ovalle Favela, José, *Comentarios a la Ley Federal de Protección al Consumidor*, McGraw-Hill, México, 1994, 1a. ed.

Epílogo

Epilogar una obra literaria —teatro, novela, poemas, gestas— *ad intra* o *ad extra* suele ser, no sólo común, sino también requisito obligado. Pero hacer otro tanto con una obra jurídica, y hacerlo en el mismo sentido, es poco frecuente, mas no por ello menos imprescindible. ¿Por qué?

Bien, empecemos por el tronco genético de la palabra *epílogo*, compuesta de dos palabras griegas, *epí* y *lógos* (επ´ι λ´ογος) debe traducirse como conclusión, peroración, proposición que se añade para explicar algo (*Diccionario Griego-Español Ilustrado*, Editorial Razón y Fe, Madrid, p. 198). En este caso, la hemos tomado como "proposición que se añade para explicar algo".

Explicaremos pues, un par de cosas, un poco a la larga y un poco a lo tendido. Primero: el texto o discurso de la obra del licenciado Treviño García tiene un subtexto, algo que no está ahí, físicamente, pero que lo implica, lo supone, que subyace, que le es inherente. Segundo: ese subtexto tiene una manera de estar, al igual que el texto, pero en distinta dimensión y medida; y, sin embargo, ambas maneras han sido, esta vez, decisivas para la formación universitaria en el campo de los contratos. El valor de la obra es, entonces, triple: valor intrínseco —el subtexto—, valor extrínseco —el texto— y valor metodológico —el sistema—. Analizaremos su valor intrínseco y su valor metodológico, debido a que de su valor extrínseco, el mismo texto es suficientemente panegírico.

De esta manera, veamos primero ese subtexto, escudriñemos su *leit motif*.

Si pensamos que los contratos y sus *modus operandi* se han tornado más complejos en la medida en que los sistemas jurídicos a que pertenecen se multiplican y se complican y que, en razón de ello, la coacción que pueden ejercer, hoy día, los mecanismos de poder para obligar a un particular al cumplimiento de un contrato puede alcanzar ritmos alarmantes de violencia organizada, tendremos que desembocar en una situación de hecho, no de derecho; ésta es: hemos perdido, simplemente, de vista —si es que alguna vez lo tuvimos— el origen de la obligatoriedad en los contratos, el principio, raíz y parto de la coacción que, *in extremis*, los convierten, casi siempre, en instrumento de presión.

El problema entonces puede plantearse así: los contratos engendran derechos y obligaciones porque así lo establece la ley, o porque los contratantes así lo desean. En todo caso, ¿qué es lo que hace posible que los contratos produzcan efectos reconocidos por la ley?

Cualquiera que sea la respuesta debemos partir de estos principios, descontando los universalmente enunciados y conocidos: *a*) la ley no es una ciencia exacta; *b*) la ley es una búsqueda filosófica incansable de preceptos morales;

c) la lógica que se emplea en esa búsqueda no es irrefutable. El Derecho de la civilización contemporánea está en completa independencia de la Religión y de las religiones —lo que no significa que no la o las respete, porque, incluso, garantiza en ocasiones algunos de sus valores—; pero, en los antípodas de su nacimiento, estuvo ese Derecho tan completamente sujeto que no existía, más que por analogía. La fuerza de obligatoriedad de los contratos radicó, en un lapso histórico inicial, en formas solemnes o rituales determinadas por creencias religiosas y, con mucha frecuencia, por circunstancias místicas o mágicas (véase, entre otros, Georges Gusdorf, *Mito y metafísica*, Colección Vida del Espíritu, Editorial Novo, Buenos Aires).

La transformación de una idea religiosa en una idea jurídica ha estado sujeta a un proceso tan lento de evolución, como el de la misma humanidad. Sin embargo, al entresacar los hilos conductores de esa evolución nos hemos tropezado con el momento crítico. Simplifiquemos, no por asociación, sino por inducción.

La situación típica se da en el terreno más conspicuo de la libertad humana: el de su integridad física o mental. En la antigüedad, si alguien se apoderaba de lo ajeno, debía perder el miembro, autor físico del apoderamiento (Código de Hammurabí). Así, a un ladrón se le cortaba la o las manos, a un adúltero se le castraba, a las adúlteras se les apedreaba hasta morir, etc. Pero ¿por qué? Muy simple: era necesario purificarlos para desagraviar a los dioses.

Con el tiempo, las cosas cambiaron. Cuando los romanos decidieron arrojar a los etruscos de una vez por todas, construyeron su famoso y, hasta ahora, imperecedero concepto de *Res publica* —República— y decidieron modificar la faz jurídica del planeta Tierra.

Aunque, justo es decirlo, el Derecho Público es de raigambre griego —la traducción feliz de "*politeia*" fue "*res publica*"—, el Derecho Privado es hijo legítimo de los romanos. Sin embargo, es justo también apuntarlo, al expulsar a los etruscos, al instaurar un régimen político diferente, dieron, casi al azar, con la solución jurídica adecuada al momento de crisis que se menciona. En adelante, el ladrón, el adúltero, el delincuente *in genere* debía, ante todo, "reparar el daño causado".

En la actualidad, las contradicciones entre el *desideratum* de los principios contractuales y su experiencia legal y práctica se ahondan cada vez más. Tal se puede constatar en el trabajo del licenciado Treviño García, el cual, pese a sus experiencias magisteriales y a sus ideales de jurisconsulto, ha presentado con pavorosa frialdad objetiva la realidad jurídica de nuestra legislación contractual. Esto le ha de haber sido doloroso en gran medida, lo demuestra en el contexto de su artículo, cuando recurre a justificadas objeciones de orden técnico que, obviamente, implican inconformidades de carácter moral, pero que proyectan esa constante búsqueda de valores —tarea inacabable del Derecho— y que el autor de referencia parece haber captado con hondura muy singular.

Los ejemplos de contratos donde una de las partes se "adhiere simplemente", "se plega" a la otra, son innumerables. Las características fundamentales de esta "adherencia", completamente contraria a la esencia y finalidad de los contratos, son:

a) La necesidad generalmente del comprador, por ejemplo comprar una casa, un automóvil, un televisor, cualquier cosa. El vendedor pone su precio y el comprador "lo toma y casi nunca lo deja".

Otros ejemplos del mismo tipo: los supermercados, los espectáculos, los transportes, etc. ¿Qué autonomía puede ejercer el comprador? Además de la necesidad tiene:

b) El deseo, como realizar un viaje, el que cuesta tanto más cuánto. ¿No se puede pagar este tanto más cuánto? Pues no hay tanto por no haber cuánto.

c) La desigualdad económica: ¿Qué puede hacer un individuo de modesta posición económica que necesita celebrar un contrato, por ejemplo, de mutuo con interés, con persona o personas cuyo potencial patrimonial es muy superior al de aquél?

d) La desigualdad social: ¿Qué puede hacer una persona que ofrece su fuerza de trabajo a un patrón? Es claro que aquí se trata de un contrato individual de trabajo y que nuestra legislación laboral es una de las más avanzadas en materia de protección a los trabajadores. Sin embargo, el Derecho francés, no sin cierto dejo de ironía, les sigue llamando a éstos: contratos de adhesión.

e) La desigualdad política: ¿Puede alguien ejercitar la autonomía de la voluntad frente al poder público en un contrato?

Sólo si su poder económico-social se lo permite.

Problemas graves, todos éstos, de nuestras llamadas sociedades de consumo, clasificadas o no dentro de las inefables categorías *sub* o *súper* del desarrollo económico y tecnocrático.

En cuanto a lo segundo, el tratamiento pedagógico del que hablamos al principio, pasemos revista y hagamos recuento breve de los fundamentos de la psicología didáctica contemporánea. El *canon* sustentador del aprendizaje moderno dice que éste debe inducir a un cambio en el comportamiento del que lo recibe; de lo contrario, no puede hablarse de aprendizaje y, por supuesto, tampoco puede afirmarse que hubo una enseñanza. La transmisión y recepción de conocimientos y de experiencias —no confundir esto último con vivencias— tiene éxito, entonces sí, y sólo si se logra una modificación en la conducta del educando. Y todo lector es, por simple inercia, un educando respecto del autor-maestro del libro que lee en turno. Adelantando conclusiones, podemos estar seguros de que todo el que lea la obra del licenciado Treviño García sufrirá una positiva alteración de su conducta. La intensidad, el grado y la calidad, así como el tono de dicha alteración corre, desde luego, por cuenta y riesgo del lector.

La doctora Julia Vargas, en su obra *Writing Worthwhile Behavioral Objectives*, Harper & Row, Publishers, 1972, establece que la enseñanza, para que conduzca al aprendizaje del que hablamos, debe precisar, con suma claridad, sus objetivos; que éstos deben ser específicos, cuantificables y susceptibles de evaluación.

¿En qué medida proporciona al maestro una valiosa ayuda el hecho de señalar los objetivos de su enseñanza y hacerlo en las tres dimensiones que se mencionan? La doctora Vargas (*op. cit.*, pp. 3 a 10) dice que se debe distinguir, de entrada, "actividad" de "objetivo". "Reading Shakespeare's Macbeth, is an activity; what the teacher wants the student to get out of reading the play is the

objetive." Es cierto que el licenciado Treviño García desea que lean su libro, pero también es cierto que lo ha escrito, de tal modo, que sabe lo que el lector puede extraer de él y lo que él espera del lector.

Aunque dirigido, eminentemente, a los estudiantes —se trata de lo que, en nuestro medio, se llama "un libro de texto" y éste lo es por excelencia—, nosotros hemos podido formular, su obra a la mano y a la vista, una serie de contratos para situaciones jurídicas concretas y elaborar un par de alegatos para otros tantos juicios civiles (no debe pues, haber, en principio, abogado consultor o postulante que deseche unos sorbos de las aguas de este río).

El especificar, en consecuencia, los objetivos satisface una triple función: "They help the teacher select appropriate learning experiences, they communicate to others (particulary to the student) —en el caso, a cualquier lector— what is expected, and they give both student and teacher standards for evaluating progress."

Pongamos un ejemplo: Objetivo A: Hablar de la importancia de satisfacer los requisitos de los contratos; Objetivo B: Especificar los requisitos de existencia y de validez de los contratos.

El objetivo A es francamente general, porque tiene varias respuestas. Así, son más importantes los de existencia que los de validez y, entre éstos, el de forma es menos importante que el de capacidad. Pero ¿cuál es más importante, el de la ausencia de vicios o el de la licitud en el objeto? En cambio, el objetivo B sí llena los extremos de un objetivo bien planeado (específico, cuantificable y variable).

Transferido el ejemplo a la obra del licenciado Treviño García, puede observarse que, en lugar de meter la cabeza a las profundidades —en ocasiones cenagosas— o a las excelsitudes —muchas veces dudosas— de los elementos contractuales —su evolución histórica, las teorías al respecto, la interpretación de ellas, etc.—, va directamente al objetivo, sin zigzaguear; y no porque desprecie la historia o las doctrinas, sino porque, habiéndose alimentado de ellas, las ha puesto entre paréntesis, ha hecho una modesta *epojé* para enfilar, sin titubeos, a la elaboración de una obra sustancialmente formativa —a todos los niveles, insistimos— en la que se presentan los conceptos jurídicos, como funcionan *hic et nunc*, desplegándolos en una perfecta formación lógicamente sistemática —estrategia indispensable en el Derecho— a lo que mucho contribuye el empleo del sistema decimal que el autor demuestra haber llegado a dominar en el campo de los contratos, campo que el autor ha hollado durante quince años de experiencia docente. Si hemos de seguir con la doctora Vargas, encontraremos que la obra del licenciado Treviño García proporciona al docente un estupendo y riguroso material para jugar, ampliamente, con la taxonomía de Bloom, a la que aquélla se refiere en las páginas 96 a 110 de su obra ya mencionada. El establecer objetivos que comprendan el "discernimiento" y la "creatividad" es ciertamente, muy difícil; porque, o se omiten o se saturan, cayéndose, entonces, en la simple memorización de respuestas. "One attempt to ensure —dice la doctora Vargas— that ample high quality objectives are represented is A Taxonomy of Educational Objectives (Bloom *et al*.) Knowledge, Comprehension (—Son igual a:—) Understanding; Application and Analysis: Concept Formation; Synthesis and Evaluation: Creativity" (*op. cit*., p. 105).

En este sentido, abrimos, al azar, la obra del licenciado Treviño García y caemos en la página 193 de su primera edición, 1972, Guadalajara, Jalisco, Editorial Font: leemos: capítulo noveno, contrato de mandato. Establezcamos, ahora, cómo, en una unidad por objetivos, se pueden utilizar los seis niveles de Bloom:

Mero conocimiento: las características del contrato de mandato son nueve; mencionar cinco de ellas: bilateral, consensual, de tracto sucesivo, principal, *intuitu personae*.

Comprensión: la característica de *intuitu personae* en el mandato consiste en que el contrato se celebra, justamente porque lo que se toma en cuenta[...] (El completar la frase, no es, desde luego, la única manera de cerciorarse de si se comprendió o no un concepto, pero supone que se distingue esta característica de otras, en especial de su contraria.)

Aplicación: si Juan le encomienda a Pedro la realización de un acto jurídico, por ejemplo la venta de un inmueble, para que éste lo lleve a cabo por cuenta de aquél y éste acepta, hay, por lo menos, cuatro de las nueve características que pueden detectarse claramente: principal, bilateral, oneroso y consensual. (Quien debe detectar, por supuesto, es el educando. El lector también puede hacerlo, aunque no se lo pregunten, si revisa, detenidamente, el modelo-tipo de mandato de la página 211.)

Análisis: con el mismo ejemplo del nivel anterior, el educando debe explicar por qué las cuatro características se pueden detectar claramente (la claridad, en estos casos, no es sinónimo de obviedad). Al hacerlo, está identificando cuatro aspectos —de los nueve— de lo cualitativo del mandato (relación del todo o las partes). Es importante que el ejemplo específico que se analiza sea distinto, cada vez, al que se analiza para no incurrir en la memoria mecánica, porque "[...]the reproduction of memorized analysis is, of course, a skill at the knowledge level" (*op. cit*., p. 107).

Síntesis: siguiendo con el mismo ejemplo, porque de eso se trata, el procedimiento a emplear es el de las partes al todo. No es el caso de identificar las características, debido a que esta operación se supone ya realizada, sino de combinarlas para lograr un producto único. Así, el educando debe concluir que las características dadas en el ejemplo, hacen de éste, combinadas aquéllas, justamente un contrato de mandato y no de otro tipo o clase.

Evaluación: éste es el nivel más alto y el más difícil de alcanzar. Ejemplifiquemos: Pedro desea encargarse de vender un inmueble, propiedad de Juan. ¿Qué clase de contrato es el que deberán ambos celebrar? ¿Mandato, comisión mercantil, prestación de servicios profesionales, una combinación de oferta de venta a terceros y promesa de recompensa a Pedro, una mera gestión de negocios?

Rasgo distintivo de este nivel es que [...] "there must be no single right answer".

En este sentido, lea usted la obra del licenciado Treviño García.

Las virtudes pedagógicas del libro que se epilogó no paran ahí, desde luego, y también es cierto que el maestro de Derecho, el abogado postulante pueden hacer otro tanto con cualquier otra obra jurídica. Lo que simplemente queremos

decir es que resulta muy cómodo —didácticamente hablando— hacerlo con este tratado, cuyos rasgos pedagógicos *grosso modo* se comentan, en este segundo aspecto del que hablamos.

En resumen, del valor intrínseco de la obra —el subtexto—, de su valor extrínseco —el texto— y de su valor metodológico —el sistema— digamos estas líricas palabras finales: Ahí está en resumen, la estructura comprensible de la Ley Civil que rige esas relaciones, que marca la pauta ideal de la comprensión y de la confianza mutua, que pretende hacer del mundo de los contratos una impronta de identificación entre el ser y el deber ser, entre la idea y el hecho, entre lo que el hombre hace y lo que quisiera hacer para estar en paz consigo mismo. Gracias al licenciado Treviño García gozamos de esa pauta, de ese anhelo que todos queremos satisfacer. Aunque no fuera más que por el hecho de mostrarnos la legitimidad de esas aspiraciones, por mostrarse tan puntilloso en los extremos y en los medios de problema tan vital, el licenciado Treviño García merece que leamos, con dedicación casi religiosa, su brillante esfuerzo. Tal vez, al final del camino de lectura tan obligada, hayamos encontrado una especie de regla de cálculo para situaciones que lo evaden, en principio, pero que lo reclaman para poder sobrevivir airosamente.

Lic. José Ignacio Camacho C.

Profesor de Planta del Departamento de Derecho de la División de Administración y *Ciencias Sociales del ITESM.*

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Carvajal, Leopoldo, *Contratos civiles*, Hagtman, México, 1964.

———, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1977.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, 12a. ed., Porrúa, México, 1991.

Campuzano y Horma, F., *Elementos de derecho hipotecario*, 2a. ed., vol. II, Reus, Madrid, 1931.

Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral* (Derechos Reales, Derecho de Obligaciones), t. II, 5a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1941.

Chirino Castillo, José, *Derecho civil III*, *Contratos civiles*, 2a. ed., McGraw-Hill Interamericana, México, 1996.

De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano* (Obligaciones Civiles, Contratos en General), vol. III, 2a. ed., Porrúa, México, 1966.

———, *Derecho civil mexicano*, t. III, 6a. ed., Porrúa, México, 1972.

De Pina Vara, Rafael, *Elementos de derecho mercantil mexicano*, 5a. ed., Porrúa, México, 1972.

Diccionario de Derecho Privado, t. I (A-F), Labor, Barcelona, 1950.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho civil*, *Teoría del contrato, Contratos en particular*, 1a. ed., Porrúa, México, 2000.

Escobedo, Manuel G., *Apuntes de teoría general de las obligaciones*, México.

Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría general de los contratos*, Porrúa, México, 1996.

Gomiz Soler, José, y Muñoz, Luis, *Elementos de derecho civil mexicano*, Talleres Tipográficos Excélsior, t. II, México, 1943.

Gual Vidal, Manuel, *Apuntes de teoría general de las obligaciones*, México.

Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 8a. ed., Porrúa, México, 1991.
Hernández Esparza, Patricia, *El contrato de asistencia técnica*, Ediciones Botas, México, 1969.
Lozano Noriega, Francisco, *Asociación Nacional del Notariado Mexicano*, 3a. ed., México, 1982.
Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, t. VI, vols. I y II, Porrúa, México, 1997 y 1998.
Mantilla Molina, Roberto, *Derecho mercantil*, 26a. ed., Porrúa, México, 1989.
Marty, G., *Derecho civil (teoría general de las obligaciones)*, vol. I, José M. Cajica, Jr., Puebla, 1952.
Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano* (*obligaciones y contratos*), t. III, Ediciones Modelo, México, 1971.
Orizaba Monroy, Salvador, *Contratos civiles*, PAC, México, 2000.
Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos civiles*, 7a. ed., Porrúa, México, 2000.
Planiol y Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés* (*las obligaciones*), t. VI, Cultura, La Habana.
Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, 18a. ed., t. I, libro tercero, Porrúa, México, 1985.
Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano* (*obligaciones*), vol, I, t. V, Antigua Librería Robredo, México, 1960.
———, *Derecho civil mexicano* (*contratos*), vol. I, t. VI, Antigua Librería Robredo, México, 1961.
———, *Compendio de derecho civil (teoría general de las obligaciones)*, t. III, Antigua Librería Robredo, México, 1962.
———, *Compendio de derecho civil* (*contratos*), t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1962.
Ruggiero, Roberto de, *Instituciones de derecho civil (derecho de obligaciones)*, trad. de la 4a. ed. italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro, vol. I, t. II, Instituto Editorial Reus, Madrid.
Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 17a. ed., Porrúa, México, 1999.
Treviño García, Ricardo, *Plan de estudio de derecho civil III*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1995.
———, *Guía del estudiante para el curso de obligaciones II*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1997.
———, *Plan de estudio para el curso de derecho civil V*, *Contratos civiles*, McGraw-Hill Interamericana, México, 1997.
Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 8a. ed., Porrúa, México, 2000.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal, 1928.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, 1935, Promulgado el 10 de junio de 1935 y que rige desde el 1 de septiembre del mismo año.
Código de Comercio reformado.
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Código Penal para el Distrito Federal.
Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Índice analítico

Las entradas marcadas con una (n) después del número, se encuentran en las notas.

A

Abogado, 334
  obligaciones del, 336
  sustitución del, 337
Abuso de la cosa empeñada, 853
Acción
  de nulidad por simulación, 807
  oblicua, 807
  pauliana, 807
  quanti minoris, 106
  redhibitoria, 106
Aceptación
  concepto de, 9
  lisa y llana, 9
Acto
  anulable, 968
  bilateral, 55
  de comercio, 627
  inexistencia del, 16
  inexistente, 968
    concepto de, 967
  jurídico, 3
    inexistencia del, 977-980
  nulo, 968
    concepto de, 967
  ostensible, 15
  secreto, 15
  simulado, 15
  solemne, 50
  ultra vires, 1010
  unilateral, 55
Acuerdo de voluntades.
  Véase Consentimiento
Adquisición, 116
Aguilar Carbajal, Leopoldo, 453, 917
Amigable composición, 923
Análisis, 1087
Anatocismo, 207, 1067
Antecontrato. *Véase* Contrato de promesa
Antecresis, 807
Anulabilidad. *Véase* Nulidad relativa
Aparcería
  agrícola, 729
    contrato de, 727
  de ganados, contrato de, 749
    características del, 751
    concepto de, 751
Aparcero, 727
Aplicación, 1087
Arbitraje, 925
  acuerdo de, 933
  de estricto derecho, 933
  en conciencia, 933
  internacional, 933
  técnico, 933
Arrendamiento, 231
  administrativo, 235
  civil, 234
  clases de, 234-235
  contrato de, 233
    características del, 233-234
  financiero, 116
  mercantil, 235
  por tiempo indeterminado, 250
Arrendatario, 233, 237
Asamblea general
  concepto de, 669
  de una asociación, 669
Aseguramiento del fiador, 831
Asociación
  civil, 665
  comité ejecutivo de una, 670
  definición de, 665

Atribuciones de la Procuraduría Federal
del Consumidor, 1080
Autonomía de la voluntad, 59
Autorización
especial para subarrendar, 255
general para subarrendar, 255
Ausencia del consentimiento, 15-16

B

Beneficio de
división, 830
excusión, 825
orden, 822
Bienes
enajenación de, 125
fungibles, 186
Bloom, los seis niveles de, 1087
Borja Soriano, Manuel, 51, 319, 1002

C

Cancelación
judicial de la hipoteca, 897
parcial de la hipoteca, 897
total de la hipoteca, 897
voluntaria de la hipoteca, 897
Cancelar, concepto de, 896
Capacidad
concepto de, 40
de goce, 40
de ejercicio, 41
de los consortes, 326
del mandante, 326
del mandatario, 326
del profesionista, 348
para hacer donaciones, 168
para recibir donaciones, 167
Capitalización de intereses.*Véase* Anatocismo
Características
de la hipoteca, 869
del contrato de
adhesión, 1074
aparcería de ganados, 751
apuesta, 766
arrendamiento, 233-234
asociación civil, 667
comodato, 219-220
compraventa, 87-91
compraventa de esperanza, 795
compromiso, 927
depósito, 307-308
donación, 163-166
fianza, 814
hospedaje, 642
juego, 766
mandato, 322-323
obras a precio alzado, 455-456
permuta, 151
prenda, 845
prestación de servicios
profesionales, 346-347
renta vitalicia, 781
sociedad civil, 695
transacción, 911
transporte, 628
Cargador, 625
Carta de porte, 628
contenido de la, 629
Casos de incapacidad de goce, 42
Cedente, 887
Cesión
de derechos, 887
de deudas, 890
Cesionario, 887
Circunstancias de la especie, 1030
Clases de arrendamiento, 234-235
Clasificación de las sociedades, 708-710
Cláusula
compromisoria, 925
definición de, 926
rebus sic stantibus, 960
resolutoria, 989
Cláusulas
accidentales, 1025
esenciales, 1024, 1025
naturales, 1025
nulas del contrato de adhesión, 1078
Cliente, 345
Código Alemán, 39
Código Civil Federal, 9
Código Civil Italiano de 1942, 986
Código Civil para el Distrito Federal
(CCDF), 6, 183, 217, 231, 779
Código Civil para el Estado de Nuevo León
(CCNL), 9, 89, 181, 217, 231, 779
Código de Brasil, 39
Código de Comercio, 136
Código de Hammurabí, 1084
Código de 1884, 7

Código de 1928, 7
Código de Portugal, 39
Código de Procedimientos Civiles, 315
Código de Procedimientos Civiles para
el Distrito Federal (CPCDF), 881, 884
Código Federal de Procedimientos Civiles, 51
Código Fiscal de la Federación, 198
Código Napoleón, 7
Código Penal para el Distrito Federal, 40
Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 191
Comité ejecutivo de una asociación, 670
Comodante, 217
Comodatario, 217
Comodato, 217
Compensación, 821
concepto de, 894
Compra de
cosa futura, 88
esperanza, 88, 138, 791
Compraventa
a vistas, 134
con reserva de dominio, 76
de esperanza, características del contrato
de, 795
sobre muestras, 135
Compraventa civil y comercial, La
(C. L. Gasca), 793
Comprensión, 1087
Comprobación jurídica, contratos de, 909
Compromiso en árbitros, 918
Concepto de
aceptación, 9
acto inexistente, 967
acto nulo, 967
asamblea general, 669
aval, 1033
buena fe, 1044
cancelar, 896
capacidad, 40
compensación, 894
confusión, 832
consumidor, 1055
contrato, 6
de adhesión, 25, 1072
de aparcería de ganados, 751
de apuesta,765
de compraventa de esperanza, 793
de fianza, 813
de hipoteca, 867
de hospedaje, 642
de juego, 765
de prenda, 844
de renta vitalicia, 779
de sociedad civil, 694
de transporte, 627
gratuito, 164
convenio, 6
costumbre, 1037
delegación, 328
dinero, 93
documento público, 51
documento privado, 51
ejercicio profesional, 361
emancipación, 44
fruto, 793
insolvencia, 830
interpretación, 1027
lesión, 36
mala fe, 32
mandato, 319
judicial, 334
mutuo, 183
nulidad absoluta, 948
nulidad relativa, 948
oferta, 1061
permuta, 151
poder, 319, 1002
policitación, 9
precio alzado, 457
producto, 793
promoción, 1061
proveedor, 1055
representación, 31
rescisión, 949
revocación, 959
secuestro en términos legales, 314
servicio profesional, 345
servicio social, 366
subarrendamiento, 254
sustitución, 328
tercero, 1047
título profesional, 357
uso,1037
violencia, 33
visitas de verificación, 1080
Confusión, 821
Consentimiento, 92, 947
ausencia del, 15
definición de, 9
expreso, 9
tácito, 9
vicios del, 27-40

Consignatario, 627
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 94, 343, 356
Consumidor, concepto de, 1055
Contemplatio domini, 1002
Contenido de la carta de porte, 629
Contratista, 453
Contrato
  accesorio, 57, 814
  aleatorio, 57, 60, 132
  bilateral, 55
  colectivo, 1049
  como fuente de obligaciones, 3, 5
  concepto de, 6
  conmutativo, 55, 132
  consensual, 49, 50
    en oposición a formal
    en oposición a real, 57
  consigo mismo, 1016
  de adhesión
    características del, 1074
    cláusulas nulas del, 1078
    concepto de, 25, 1072
    definición de, 1075
  de aparcería agrícola, 727
  de aparcería de ganados, 749
    características del, 751
    concepto de, 751
  de apuesta
    características del, 766
    concepto de, 765
  de arrendamiento, 233
  de asociación, definición de, 665
  de asociación civil, características del, 667
  de compraventa de esperanza
    características, 795
    concepto de, 793
  de comprobación jurídica, 909
  de compromiso
    características del, 927
    definición de, 923
  de depósito, 307
    características del, 307-308
  de donación, 161
    características del, 163-166
  de fianza
    características del, 814
    concepto de, 813
  de garantía, 70
  de hipoteca, concepto de, 867
  de hospedaje, 639
    características del, 642
    concepto de, 642
  de juego
    características del, 766
    concepto de, 765
  de ley, 1049
  de mandato, 322
    características del, 322-323
  de mutuo, 183
    características del, 183
    con interés, 185
    simple, 185
  de obras, 457
    a precio alzado, definición de, 453
  de organización, 59
  de permuta, 151
    características del, 151
  de prenda, características, 845
  de prestación de servicios, 60
  de prestación de servicios profesionales, 346
    características del, 346-347
  de promesa, 67
  de realización de un fin común, 60
  de renta
    congelada, 290
    vitalicia, concepto de, 779
  de sociedad civil
    características, 695
    concepto de, 694
  de tracto sucesivo, 57
  de transacción
    características del, 911
    definición de, 909
  de transporte
    civil, 625
    concepto de, 627
    características del, 628
  dictado, 1073
  error sobre la identidad del, 15
  formal, 49, 50, 57
  garantía, 60
  gratuito, 55
  individual de trabajo, definición de, 455
  innominado, 7, 59
  instantáneo, 57
  interpretación del, 1027
  nominado, 59
  objeto directo del, 16
  objeto indirecto del, 16
  oneroso, 55
  permuta, 112

plurilateral, 59
preparatorio, 59
principal, 57
que previenen o resuelven controversias, 60
reales, 57
revisión judicial del, 960
solemne, 50
traslativo de dominio, 59
de uso y disfrute, 60
unilateral, 53
venta, 112
Conurbación, 468
Convenio
concepto de, 6
lato sensu, 6
stricto sensu, 6
Corredor urbano, 468
Cosa ajena, hipoteca de, 873
Cosa empeñada, 853
Cosa, la, 92
Costumbre
concepto de, 1037
fuera de ley, 313, 458

D

Dación en pago de la hipoteca, 895
de Diego, Clemente, 625
de Pina, Rafael, 174
Deber de gratitud, 173
Definición de
adquisición, 116
apuesta, 765
asociación, 665
cláusula compromisoria, 926
compraventa, 85
consentimiento, 9, 70
contrato de adhesión, 1075
contrato de asociación, 665
contrato de compromiso, 923
contrato de obras a precio alzado, 453
contrato de transacción, 909
contrato individual de trabajo, 455
depósito, 305
donación, 161
enajenación de bienes, 125
error, 27
garantía, 805
hipoteca, 865
hospedaje, 639
ilícito, 47
prenda, 843
quita, 833
representación, 1002
Definición legal de dolo, 30
Delegación, 328
Delito de fraude, 207
Densidad de vivienda, 468
Depositante, 305
Depositario, 305
Depósito, 305
administrativo, 309
bancario irregular, 309
bancario regular, 309
civil, 308
mercantil, 308
Derecho(s)
a demandar al deudor, 853
a percibir los frutos, 852
a usar de la cosa, 852
de asociación, 663
de exigir otra prenda, 852
de persecución, 808, 837, 852
de preferencia, 808, 839,851
de retención, 808, 852
de ser indemnizado de los gastos, 852
de tercero, 1049
de venta, 852
de vigilancia, 671
de voto, 671
error de, 29
hipotecario, 867
personales, 6
reales, 6
de garantía, 837
Derecho Civil Mexicano (Rafael de Pina), 627
Derecho Civil Mexicano (Rafael Rojina Villegas), 20n
Derecho Romano, 1044, 1055
Deseo, el, 1085
Desigualdad
económica, 1085
política, 1085
social, 1085
Desistimiento, 917
Desplazamiento, prenda sin, 850
Determinación
en especie, 19, 93
en género, 19
individual, 18, 93
Deuda de juego prohibido, 768

Deudor, 799
derecho a demandar al, 853
Diccionario de Derecho Privado, 805, 876
Diccionario Jurídico
(Juan D. Ramírez Gronda), 765
Dinero, 93
Dirección General de Profesiones, 358
facultades de la, 360
Directa, representación,1003
Disolución de la sociedad, 706
Doctrina
clásica sobre inexistencia e invalidez, 967-969
de Pilon, 1006
de Pothier sobre las cláusulas, 1025
Documento privado, 51
Documento público, 51
Dolo, 30-32
bueno, 31
definición legal de, 30
Dominus del negocio. *Véase* Representada
Donación, 161
antenupcial, 169
condicional, 169
entre consortes, 170
entre vivos (*inter vivos*), 170
inoficiosa, 176
onerosa, 165, 169
particular, 171
por causa de muerte (*mortis causa*), 171
pura, 169
real, 171
remuneratoria, 169
simple, 165
simulada, 171
absoluta, 171
relativa, 171
universal, 171
Donante, 161
Donatario, 161

E

Edificación, 468
Efectos del silencio, 22
Ejercicio profesional, 361
Elementos de derecho civil mexicano
(Rafael de Pina), 133, 793
Elementos orgánicos, 979
Emancipación
concepto de, 44
tácita o legal, 45
Enajenación de bienes, 125
Enriquecimiento sin causa, 5
Entrega
de la cosa vendida, 103
jurídica, 104, 188
real, 104, 188
virtual, 104, 188
Epílogo, raíz etimológica de, 1083
Error, 27-30
de cálculo o de aritmética, 30
de hecho, 28
de gravedad media, 28
indiferente, 30
obstáculo o radical, 15, 27
sobre la identidad del objeto, 15
sobre la naturaleza del contrato, 15
Estipulación a favor de tercero, 5, 1048
Evaluación, 1087
Evicción, 108
Excepciones inherentes a la fianza, 821
Excusión de bienes, 821
Expensas, pago de, 350
Extenciones sociales de la obligación, 1047
Extinción del mandato, 1014, 1016

F

Facultades de la Dirección General
de Profesiones, 360
Falso representante, 1013
Fiador, 813
Fianza
civil, 820
convencional, 819
de fianza. *Véase* Aseguramiento del fiador
gratuita, 819
judicial, 819
legal, 818
mercantil, 820
objeto directo de la, 817
objeto indirecto de la fianza, 817
onerosa, 820
Formalidades *ad probationem*, 59, 187
Fraccionamiento, 468

G

Garantía
convencional, 809
de la posesión pacífica, 107, 153

de posesión útil, 241
de uso o goce pacífico, 241
definición de, 805
especial, 809
legal, 809
personal, 806, 808
real, 806, 808, 843
tácita, 841
García López, Agustín, 134
Genera non pereuni, 19
Gestión
de negocios, 5
representativa, 1007

H

Hecho
de derecho, 29
error de, 29
ilícito, 20
negativo, 19
positivo, 19
sobre la persona, 29
Hernández del Valle, Vinicio, 926
Hipoteca
cancelación
judicial de la, 897
parcial de la, 897
total de la, 897
voluntaria de la, 897
características de la, 869
constituida por el heredero aparente, 873
dación en pago de la, 895
de cosa ajena, 873
excepcional, 877
inmobiliaria, 877
mobiliaria, 877
necesaria, 876
ordinaria, 876
remisión de la, 892
voluntaria, 876
Hipotecario, derecho, 867
Honorarios, 345
Hospedaje
contrato de, 639
definición de, 639
Hotelero, 639
Huésped, 639

I

Ilicitud, 21
Incorporación, 468
Inexistencia del acto jurídico, 977-980
Infraestructura urbana, 468
Ingresos
acumulables, 190
por intereses, 191
Imposibilidad jurídica, 20-21
Impuesto al Valor Agregado (IVA), 123
Incapacidad
de ejercicio, 44
de goce, casos de, 42
legal, 44
natural, 44
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), 109
Inexistencia, 964
del acto, 16
Integración del contrato, la, 1025
Inter alios acta, 1046
Interdicción del mandante o del mandatario, 1015
Interés
convencional, 207
legal, 207
Interpretación
auténtica, 1038
concepto de, 1027
del contrato, 1027
sistemática, 1034
Intuitu personae, 59

J

Juicio
arbitral, 923
hipotecario, 881

L

Legal, representación, 1001, 1003
Lesión, 36
como vicio objetivo, 36
como vicio subjetivo, 36
Leuro, Alberto, 867
Lex comissoria, 992

Ley, costumbre fuera de, 313
Ley de Hacienda para los Municipios
del Estado de Nuevo León, 114
Ley de Inversión Extranjera, 96
Ley de Notariado para el Distrito Federal, 875
Ley de Profesiones, 343
Ley de Vías Generales de Comunicación, 625
Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), 123
Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), 190
Ley Federal de Derechos, 402
Ley Federal de Juegos y Sorteos, 768, 773
Ley Federal de Instituciones de Fianzas, 820
Ley Federal de Protección al Consumidor, 8, 1054
Ley Federal de Turismo, 641
Ley Federal del Trabajo, 8, 455
Ley Federal sobre Metrología y
Normalización, 1080
Ley General de Educación, 409
Ley General de Sociedades
Mercantiles, 694, 1010
Ley General de Títulos y Operaciones
de Crédito (LGTOC), 851, 1010
Ley Inquilinaria, 287
Ley Orgánica de la Administración Pública
Federal, 641
Ley para el Funcionamiento de Establecimientos
Mercantiles del Distrito Federal, 641
Leyes de Partidas, 986
Licitud del objeto, 20
Liquidación de la sociedad, 707
Locatio conductio
operarum, 231
operaris, 231
rerum, 231
Lugar, usos del, 313

M

Mala fe, 32
Mandante, 319
Mandatario, 319
muerte del mandante o del, 1014
renuncia del, 1014
Mandato, 319, 322
aparente por culpa del mandante,1013
civil, 324
por exclusión, 1011
escrito, 325
especial, 325, 1011
extinción del, 1014-1016
formal, 1012
general, 324, 1011
gratuito, 324
judicial, 333-337
concepto de, 334
mercantil, 324, 1011
no representativo, 321, 324, 1009
oneroso, 324
representativo, 321, 323, 1001
revocación del, 1014
verbal, 325, 1012
Manifestación de voluntad, 947
Márquez González, José Antonio, 950
Mateos Alarcón, Manuel, 1026
Mero conocimiento, 1087
Meza Barros, Ramón, 867
Monografía sobre la lesión (Demontés),39
Muerte
civil, 41
del mandante o del mandatario, 1014
Mutuante, 181
Mutuatario, 181
Mutuo, 183
disenso, 1044

N

Nada jurídica, la, 947
Necesidad, la, 1085
Novación, 822
Nulidad
absoluta, 48, 964, 980
concepto de, 948
relativa, 48, 965, 981
concepto de, 948

O

Objeto
de la devolución, 204
de la promesa, 70
del contrato, 70
directo, 92
de la fianza, 817
del contrato, 16
indirecto, 92
de la fianza, 817
del contrato, 16
licitud del, 20

Obligación por otro, 1048
Obligaciones
contrato como fuente de, 3, 5
del abogado, 336
del cargador, 630-631
del porteador, 632-634
Obras de urbanización, 468
Oferente. *Véase* Proponente
Oferta
con plazo, 10, 13
concepto de, 1061
no hecha, 14
por teléfono, 10
pública de venta, 5
sin fijación de plazo, 10
sin plazo, 13
Ordenamiento territorial, 468

P

Pacta sunt servanda, 1044
Pacto
comisorio, 132, 884
expreso, 989
tácito, 992
de contrahendo. *Véase* Contrato de promesa
Pago de expensas, 350
Pensionista, 779
Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, 1002
Permuta, 151
de cosa ajena, 155
Persona, error sobre la, 29
Poder, concepto de, 1002
Policitación, concepto de, 9
Policitante. *Véase* Proponente
Póliza de garantía, 1070
Porteador, 625
obligaciones del, 632-634
Posesión pacífica, garantía de la, 107, 153
Posibilidad
física, 17, 19
jurídica, 18, 19
Precio, el, 93
Precontrato. *Véase* Contrato de promesa
Prenda, 841
características del contrato de, 845
civil, 851
con desplazamiento, 849
concepto de contrato de, 844
crediticia, 850
definición de, 843
derecho de exigir otra, 852
irregular, 850
mercantil, 851
regular, 850
sin desplazamiento, 850
tácita o general, 807
Prescripción, 822
Préstamo
de consumo, 226
de uso, 226
Presunción *juris tantum*, 103
Principio
de exactitud en cuanto a la sustancia, 104, 188
de la autonomía de la voluntad, 7
el que es primero en tiempo,
es primero en derecho, 839
nemo auditur propriam turpitudinem allegans, 47, 1012
res inter alios acta, 1045
Procurador en juicio. *Véase* Abogado
Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), 1055, 1061
Profesionista, 345
capacidad del, 348
Promesa de
compra, 73
compraventa, 73
contrato. *Véase* Contrato de promesa
recompensa, 5
venta, 73
Promoción, concepto de, 1061
Proponente, 9, 11
Proveedor, concepto de, 1055

R

Raíz etimológica de epílogo, 1083
Recompensa, concurso con promesa de, 5
Reconocimiento de derechos, 917
Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 19
Relación de representación, 1007
Relotificación, 469
Remisión, 821
de la hipoteca, 892
de la obligación principal, 821
Renta vitalicia, características del contrato de, 781
Renuncia
de derechos, 918
del mandatario, 1014

Representación
convencional, 321
definición de, 1002
directa, 1003
legal, 321, 1001, 1003
orgánica, 1003
relación de, 1007
voluntaria, 1001, 1003
Representada, 319
Representante, 319
Rescisión, 965, 982
concepto de, 949
y nulidad, 822
Resolución, 965, 987
Retención, derecho de, 852
Revisión judicial del contrato, 960
Revocación, 966, 995
concepto de, 959
del mandato, 1014
por ingratitud del donatario, 175
por sobreveniencia de hijos, 174
Ripert, Georges, 765
Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, 666
Rojina Villegas, Rafael, 38, 112, 134

S

Sallé, 26
Sánchez Medal, Ramón, 319, 641, 1002
Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, 1055
Secretaría de Gobernación, 768
Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 820
Secuestro, 314
convencional, 314
judicial, 315
Seguro de locatario, 249
Seis niveles de Bloom, los, 1087
Servicio
profesional, 346
social, 366
Simulación absoluta, 15
Sinalagma
funcional, 986
genético, 986
Síntesis, 1087
Sistema
consensualista, 24
de la declaración, 12
de la expedición, 12
de la información, 12
de la recepción, 12
ecléctico o mixto, 24
formalista, 24
Sistemas de Comercialización Mediante la Integración de Grupos de Consumidores, 1065
Sociedad
anónima, 709
civil, 691
características del contrato de, 695
universal, 709
disolución de la, 706
extranjera, 709
irregular, 710
liquidación de la, 707
nacional, 709
particular, 709
regular, 710
Sociedades, clasificación de las, 708-710
Solemnidad, 22
Subarrendador, 255
Subarrendar
autorización especial para, 255
autorización general para, 255
Subarrendatario, 255
Subrogación, 888
legal, 889
Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), 74
Sustitución, 328
del abogado, 337

T

Tácita reconducción, 252
Tácito, consentimiento, 9
Taxonomía de Bloom, 1086
Temor reverencial, 35
Temporalidad del contrato de arrendamiento, 239
Teoría de Bonnecase sobre inexistencia e invalidez, 974.977
Teoría de la Cooperación,1005
Teoría de la Ficción, 1004
Teoría de la presuposición, 960
Teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por la del representante, 1006
Teoría de la voluntad declarada, 1029
Teoría de la voluntad real o interna, 1028
Teoría de los contratos (Fernando S. López

de Zavalía), 5n
Teoría del Nuncio, 1005
Teoría general de las obligaciones (Manuel Borja Soriano), 7n, 966
Terminación del comodato, 226
Tesis de Japiot sobre inexistencia e invalidez, 970-973
Tesis de Piedelievre sobre inexistencia e invalidez, 973-974
Título profesional, 357
Transacción, 826
compleja, 912
extrajudicial, 912
judicial, 912
pura, 912
Transporte
administrativo, 627
civil, 627
mercantil, 627

U

Urbanización, 469
Uribe-Holguín, Ricardo, 25
Uso(s)
concepto de, 1037
del lugar, 313

V

Venta
ad-corpus, 104
con pacto de preferencia, 131
con reserva de dominio, 133
de cosa futura, 131
de inmuebles por acervo, 136
derecho de, 852
en abonos, 132
extrajudicial, 855
judicial, 91, 854
mediata, 1062
oferta pública de, 5
por acervo, 136
Viajero, 625
Vialidad
interurbana, 503
intraurbana, 503
Vía pública, 469
Vicios del consentimiento, 27-40
Villegas Rojina, Rafael, 231
Violencia, 33-35
concepto de, 33
física, 33
moral, 33
Voluntad
común, 1027
declarada, teoría de la, 1029
interna, 1027
negocial, 1027
principio de la autonomía de la, 7
real o interna, teoría de la, 1028
Visitas de verificación, concepto de, 1080

Z

Zonas de riesgo, 470