

# Contratos traslativos de dominio

César Montero Serrano

En la presente exposición partiremos del marco conceptual de considerar a los contratos traslativos de dominio intrínsecamente a su contexto lógico sistemático, es decir, como la principal fuente de las obligaciones, en este sentido el contenido idéntico del contrato ha tenido importantes variantes históricas desde su inicio, en el derecho romano, no obstante, afirmaban los jurisconsultos romanos, que en todo contrato existen dos elementos primordiales, a saber: una convención o pacto, es decir el consentimiento de dos o más personas; y subsecuentemente, como un fin inherente a tal convención, la creación de una o varias obligaciones, a ello debe agregarse la singularísima particularidad de que a tal convención el legislador la ha sancionado con su aceptación en el mundo de lo jurídico, a la par que lo ha dotado de una acción que lo torna obligatorio, pues debemos recordar el principio *nuda pactio obligationem non parit y ex pacto actio non nascitur*.

Así a lo largo de la historia del Derecho Romano los contratos fueron experimentando una evolución manifiesta, volviéndose cada vez más específicos y perfeccionando a la par su normatividad, de ahí que a fines de la República, podemos advertir cuatro clases de contratos, estos son: los que se perfeccionaban con la entrega del objeto (*re*), aquellos que se perfeccionaban por la pronunciación de palabras (*verbis*), los que asumían su perfeccionamiento por las menciones escritas (*litteris*) y los que se perfeccionaban por el simple consentimiento, en este sentido los contratos reales y los consensuales tienen su origen en el derecho de gentes y el contrato *litteris* se aplicó a obligaciones que tenían por objeto una suma de dinero, el contrato *verbis* fue de uso generalizado y se utilizó en la compraventa y posteriormente se transforma en un contrato *ex stipulatu*, es decir de estipulación escrita.

Resulta evidente que el contrato es la parte más relevante de las obligaciones y que en la medida en que transcurre el tiempo y se generan nuevos adelantos tecnológicos, la teoría del contrato se ha ido ensanchando y perfeccionando cada vez en mayor medida, sin embargo conviene tener presente que sea cual sea el derrotero de los contratos, éstos siempre tendrán las

características que le son inherentes al mismo y que devienen desde el Derecho Romano, como lo son: la existencia de un acuerdo de voluntades libres, cuyo objeto es asumir una conducta de dar, hacer o no hacer, enmarcada tal conducta en la forma legal que prevé la ley, debiendo tener un objeto posible y lícito. Definir enteramente al contrato resulta una labor compleja, y las diversas legislaciones de los países del mundo han considerado múltiples perspectivas y puntos de vista normativo, respecto de tal tópico; por lo que hace a nuestro país, el artículo 1792 indica “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”, y enseguida el artículo 1793 menciona que los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, por lo que desde la perspectiva de la legislación mexicana, el contrato es un acuerdo de dos o más voluntades para producir o transferir derechos y obligaciones, destacándose el contenido patrimonial de tal acuerdo; Planiol, siguiendo a Aubry y Rau nos indica en su Tratado Elemental de Derecho Civil, que la convención es un acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato es una especie particular de convención cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones, y agrega citando a Pothier, hay convenciones que extinguen o modifican una obligación preexistente, a ellas se les denomina convenio en sentido estricto, es evidente que el criterio antes enunciado es el que retoma nuestro código civil actual.

Refiriéndome a los contratos traslativos de dominio, estos son denominados así en virtud de *la traditio* o trasmisión del dominio del bien y la transmisión de la titularidad de los derechos que sobre el mismo se tienen, siempre bajo la perspectiva de que las partes concertantes cumplan con lo que les incumbe obligacionalmente. En el derecho mexicano vigente, los contratos ubicados bajo el rubro de traslativos de dominio son la compraventa, la permuta, el contrato de donación y el contrato de mutuo, y sobre ellos versará la presente exposición.

Por lo que hace contrato de compra-venta, éste es definido por el artículo 2248 del Código Civil, que indica: “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”, por lo que hace a este contrato el mismo produce dos efectos contiguos pero a la vez diversos, en primer término, trasmite el dominio del bien o transmite la titularidad del derecho objeto del mismo, conjuntamente con la generación de un cúmulo de obligaciones que surgen entre las partes como consecuencia del acto jurídico celebrado, en tal sentido, si bien la compraventa se caracteriza por la transmisión de la propiedad del bien o de la titularidad del derecho, las partes intervinientes tienen la facultad de diferir el

efecto traslativo, sujetando al contrato, en su caso, al cumplimiento de determinadas obligaciones o a una condición como acontecimiento futuro e incierto de cuyo advenimiento dependa la exigibilidad de la obligación, por ello puede existir válidamente un contrato de compraventa, sin que en el acto de su celebración se verifique la traslación de dominio, existiendo la posibilidad real o jurídica de que ésta se produzca posteriormente, ello lo prevé nuestra ley civil en los artículos 1839 y en el 1938 al reglamentar el término y la condición que pudiesen existir sobre el contrato de compraventa.

El contrato de compraventa siempre será oneroso en el derecho mexicano y la contraprestación deberá otorgarse en dinero, pese a que legalmente exista la posibilidad de que, como parte del precio, se incorporen a éste, otros bienes, al respecto el artículo 2250 nuestro código civil establece: “Sí 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 de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa si la parte de numerario fuere inferior el contrato será de permuta”. El contrato en cuestión se clasifica como principal ya que no requiere para su existencia y validez de otro contrato preexistente, es bilateral porque engendra obligaciones y derechos para ambas partes, oneroso en virtud de producir provechos y gravámenes tanto para el vendedor como para el comprador, generalmente comutativo porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato, y ocasionalmente es aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores (como sucede en el caso de la compraventa de esperanza), es formal cuando el objeto de la compraventa es un bien inmueble (art. 2316) y consensual cuando es mueble, es consensual en oposición a real porque no requiere la entrega de la cosa para su perfeccionamiento y puede ser instantáneo cuando se realiza en un solo acto en su ejecución o de tracto sucesivo cuando su cumplimiento se verificará en lapsos específicos, y evidentemente es nominado habida cuenta de la amplia regulación de la ley civil le confiere.

El artículo 2249 de nuestro código civil establece “Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada y el segundo satisfecho”, es evidente que del perfeccionamiento de un contrato de compraventa, dimanar consecuencia jurídicas sumamente relevantes y de muy diversa índole, tal es el caso de la denominada Teoría de los Riesgos, la cual establece las bases para determinar desde el punto de vista del derecho sustantivo, en un contrato de compraventa, para quien perece la cosa, en caso

de pérdida de la misma, circunstancia que es normada en nuestro código civil vigente por los artículos 2017 y siguientes, conjuntamente con lo anterior, la precitada circunstancia jurídica nos arroja luz sobre el hecho de determinar a quién pertenecen los frutos naturales, civiles e industriales, y quien tiene prelación en caso de celebrarse una venta doble sobre el mismo objeto.

Por lo que hace a las obligaciones del vendedor, éstas son: conservar la cosa mientras se realiza la entrega, entregar la cosa objeto del contrato, sea dicha entrega desde el punto de vista real o material o desde el punto de vista jurídico o virtual; la cosa debe ser entregada en el lugar modo y tiempo convenido, asimismo el vendedor debe garantizar las cualidades de la cosa y responder por los vicios ocultos y la evicción. Por su parte el comprador se obliga a pagar el precio en el lugar tiempo y modo convenido, así como a pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, y a pagar la mitad de los gastos de escrituración, salvo convenio en contrario.

Las reglas normativas concernientes al contrato de compraventa específico que señala nuestra codificación civil vigente, son aplicables a los diversos tipos de compraventa que prevé el código civil, entre las que se encuentran las siguientes: venta con reserva de dominio, venta en abonos, venta con pactos de no vender a persona determinada, compraventa de esperanza, compraventa de cosa futura, compraventa a vistas, compraventa sobre muestras, venta por acervo o a la vista y finalmente ventas judiciales.

Es evidente que el desarrollo tecnológico y el avance científico implicarán que, en lo subsecuente, el contrato de compraventa en particular, así como los demás contratos reglamentados por el Código Civil, continúen evolucionando y perfeccionándose, sin embargo las bases que devienen desde el Derecho Romano seguirán siendo trascendentales para la construcción y normación de dichos contratos.

Respecto a la permuta, ésta es definida: como un contrato por virtud del cual, una de las partes se obliga a entregar una cosa, o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa diversa, o a documentar la titularidad de otro derecho, a la primera, produciéndose un efecto traslativo de dominio respecto a los bienes materia del contrato. Es un contrato traslativo de dominio, principal, bilateral, oneroso, conmutativo, aleatorio por excepción, puede ser instantáneo de tracto sucesivo, consensual cuando se trata de muebles y formal cuando recae sobre inmuebles, consensual en oposición a real. El contrato de referencia encuentra su origen remoto en el trueque, mismo que seguramente es anterior a la compraventa, y el mismo se generó antes de que existiera la moneda como medio de cambio. Las partes que in-

tervienen se denominan permutantes, y requiere, para su validez, que las partes que intervienen en el mismo tengan capacidad legal para contratar, así como que la cosa objeto de la permuta exista en la naturaleza, la misma se encuentre en el comercio y no esté prohibida su celebración, y finalmente que el objeto sea determinada o determinable en cuanto a su especie, cantidad y calidad.

A diferencia de la compraventa, en la permuta si uno de los contratantes ha recibido la cosa dada en permuta y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió, asimismo el permutante que sufre evicción de la cosa que recibió, puede reivindicar la que dio si aún se halla en poder del otro permutante o exigir el valor de la cosa, con el pago de daños y perjuicios. Por el presente contrato se verifica la transmisión del dominio de los bienes o la titularidad de los derechos que constituyen su objeto, consolidándose por ende en un contrato traslativo de dominio respecto de los bienes involucrados, pudiéndose pactar válidamente la reserva de dominio en un contrato de permuta, y conjuntamente pudiéndose estipular todas las cláusulas inherentes a la compraventa.

De acuerdo al artículo 2250, si el precio de la cosa vendida se ha de pagar, parte en dinero y parte en valor de otra cosa, el contrato será de compraventa cuando la parte de numerario sea igual o mayor a la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fue inferior el contrato será de permuta.

Por lo que hace a la donación, éste es un contrato por el que una persona llamada donante, transmite gratuitamente una parte de sus bienes presentes, a otra persona llamado donatario, debiéndose el donante, reservar para sí, bienes suficientes para su subsistencia y para el cumplimiento de sus obligaciones. Es un contrato traslativo de dominio, es principal, por regla general, es un contrato unilateral por regla general; cuando la donación es onerosa, es bilateral, es consensual, cuando recae sobre muebles que no excedan de \$200 (Dociientos pesos 00/100 M. N.), es formal cuando recae sobre bienes inmuebles, es instantáneo, pero puede ser de tracto sucesivo. Las donaciones pueden verificarse entre vivos o por causa de muerte, pueden verificarse de manera antenupcial y entre consortes, puede ser pura, condicional, onerosa o remunerativa, es pura la otorgada en términos absolutos, condicional la que depende de algún acontecimiento incierto, onerosa la que impone algún gravamen y remunerativa la que se otorga en atención a servicios recibidos. Las obligaciones del donante son conservar la cosa antes de la entrega, hace entrega de la cosa en la forma y térmi-

no convenido y garantizar la entrega y disfrute pacífico de la cosa al del donatario.

Los no nacidos pueden adquirir por donación siempre que estén concebidos y nazcan vivos y viables de acuerdo al artículo 337, la anterior reglamentación se encuentra contenida en el artículo 2357, la donación puede ser revocada, artículo 2370 por ingratitud, cuando el donatario cometa algún delito contra la persona del donante, ascendientes descendientes o cónyuge o si el donatario rehúsa socorrer al donante que ha venido en pobreza, dicha acción prescribe, de acuerdo al artículo 2372 en un año a partir de que tuvo conocimiento del hecho el donador. La donación también puede ser revocada por que le sobrevengan hijos al donante, excepto cuando ésta sea menor de \$200 (Docientos pesos 00/100 M. N.).

Si la donación efectuada se realizó cuando el donante no tenía hijos, puede ser revocada cuando estos sobrevengan pero si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos, o habiéndolos tenido no fue revocada la donación, está se torna irrevocable, lo mismo sucede si el donante muere dentro del plazo de cinco años sin haber revocado la donación, pero sí dentro del mencionado plazo, naciese un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada íntegramente.

Finalmente, respecto al mutuo, cabe destacar que el códigos civil de 1870 y el 1884, consideraron al mutuo y al comodato, como dos especies de préstamo en general, el comodato era un préstamo de uso y el mutuo un préstamo de consumo, el código civil actual encuadra al mutuo dentro de los contratos traslativos de propiedad, agregando que éste es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero, o de otra cosa fungible, al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Tal variación de criterio en nuestro código civil actual, obedece a la circunstancia de haber seguido la pauta establecida en el código civil español. El mutuo es un contrato traslativo de dominio, principal, bilateral, gratuito, el mutuo simple, oneroso, el mutuo con interés, consensual, en oposición a real y a formal, de tracto sucesivo y conmutativo, y se da sobre bienes fungible, el mutuo puede presentarse como mutuo civil, mercantil, mutuo simple o mutuo con interés.

La obligación principal del mutuante es transferir el dominio de la suma de dinero o de otra cosa fungible, al mutuuario, debiéndolo hacer en el lugar convenido, estando dicho mutuante, obligado al saneamiento para el caso de evicción, asimismo responde de los vicios o defectos ocultos de las cosa, si los conocía, de acuerdo al artículo 2390 de nuestro ordenamiento civil, también es obligación del mutuante, pagar el impuesto sobre la renta,

cuando el mutuo es con interés, y por lo que respecta al mutuuario, su primera obligación es devolver la suma de dinero o los bienes fungible que le fueron entregados, en el plazo convenido y en el lugar pactado, asimismo, debe pagar intereses cuando así se haya establecido, para concluir debe precisarse que a éste contrato le son aplicables las reglas concernientes a la compraventa.