



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 22 de diciembre del 2015.

433-183LX111

DIP. ADOLFO TOLEDO INFANZÓN.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
LXII LEGISLATURA H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
P R E S E N T E

La que suscribe, DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática en la LXII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 67, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca y 70 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, someto a consideración de esta Asamblea, el siguiente proyecto de decreto, basando mi iniciativa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I.- El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estado especial.

Este tipo de contratos se encuentra legislado en la Sección Segunda del libro IV, De las obligaciones, en la Parte Segunda, Título Segundo, entre los artículos 2124 al 2201 del Código Civil para el Estado de Oaxaca.

Es un contrato complejo, con diversos problemas y matices, por ser inherente a la naturaleza del hombre actual, que se desenvuelve en un mundo sumamente dinámico, en el que realiza actos contractuales a cada instante.

La definición la encontramos en el artículo 2124 del Código Civil que precisa: "*Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero*".



De lo cual podemos advertir que como elementos estructurales del contrato de compraventa, tenemos al consentimiento, el bien y el precio. El primero caracterizado como elemento general de la contratación, porque donde no existe voluntad expresada por los sujetos, simplemente no nace el contrato. La voluntad tiene que ser prestada por los que tienen plena capacidad, dicho consentimiento debe tener como contenido respecto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa o titularidad de derecho a cambio del precio, y respecto del comprador adquirir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho a cambio del pago del precio.

El segundo elemento materia de la compraventa. Es el elemento fundamental, porque el comprador lo hace con el fin específico de que ese bien se incorpore a su patrimonio para usarlo y disfrutarlo. El bien u objeto de la compraventa puede ser:

- Un bien material corporal, o
- Un bien incorporeal, es decir derechos, cuando se trasfiere un derecho se produce lo que se le conoce como cesión de derechos.

Además tiene que ser posible material y jurídicamente, tiene que existir o susceptible de existir y tiene que ser determinado, puesto que es necesario precisar las características del bien que se vende.

Por lo que respecta al tercer elemento, el precio tiene diferentes requisitos:

- a) Debe tratarse de una suma de dinero: El precio necesariamente tiene que pagarse con dinero, puede tratarse de una cosa mixta, cuando se permite el pago con el valor de otra cosa,
- b) Que sea verídico: Es decir que debe responder al valor real de la cosa.
- c) Presenta diversos matices: puede ser en una sola exhibición o a plazos, el precio puede ser pagado por un tercero y no necesariamente por el comprador.
- d) El precio debe ser cierto, determinado o determinable;

En este tipo de contrato el vendedor legalmente tiene las siguientes obligaciones:

- 1).- Perfeccionar la transferencia de la propiedad sobre la cosa materia del contrato.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

- 2).- Entregar la cosa que vende en el estado en que encuentre en el momento de celebrar el contrato, incluyendo sus accesorios. La entrega de la cosa va implícita en la naturaleza del contrato de la compraventa. Si se trata de inmuebles es simbólica la entrega, basta el simple consentimiento, mientras que en los bienes muebles, es necesaria la entrega material o tradición.
- 3).- Garantizar el estado de la cosa que se vende; si una persona compra, es para servirse de la cosa y si tiene un vicio oculto, el vendedor responde por la calidad y el estado del bien que se transmite, para cuyo efecto existe la acción de rescisión.
- 4).- Responsabilizarse por la evicción y el saneamiento: el vendedor está obligado a proteger al comprador en la seguridad del derecho adquirido, en el caso que un tercero le disputase la cosa, alegando mayor derecho.

Como es de advertirse, tratándose de la venta de bienes inmuebles, el vendedor tiene diversas obligaciones, pero en nuestra legislación civil no existe una que determine la obligación del vendedor de justificar su pleno poder de disposición del inmueble, es decir, que el mismo, se encuentre libre de gravámenes o que haya sido objeto de alguna compraventa anterior, por lo cual se hace necesario legislar en este sentido, para ofrecer una mayor seguridad jurídica en la celebración de los contratos de compraventa, tratándose de bienes inmuebles y evitando futuros litigios que conlleven a determinar la nulidad de otro tipo de contrato o el derecho de preferencia del comprador. Ante tal situación, resulta necesario exigir que el vendedor al celebrar el contrato de compraventa debe exhibir certificado de libertad de gravámenes por un periodo de veinte años anterior a la fecha de celebración, con la finalidad de ofrecer tanto seguridad jurídica en el comprador que no será perturbado en la posesión o dominio de la cosa; como para él mismo, al evitar litigios posteriores. Asimismo, se pretende que los Notarios Públicos exijan dicho requisito, con la finalidad de ofrecer una plena certeza jurídica en los compradores.

En mérito de lo anterior, someto a consideración de este H. Pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa con proyecto de decreto:

DECRETO:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ADICIONA dos párrafos al artículo 2191 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, para quedar como sigue:

2191.-...



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

Quando se trate de la venta de inmuebles en escritura pública, el vendedor está obligado a exhibir ante el Notario Público certificado de libertad de gravámenes por un periodo de veinte años anteriores a la fecha de la celebración de la compraventa. Dicho Notario también deberá exigir dicho certificado, pues en caso de no solicitarlo y agregarlo también será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen por la falta de exhibición del certificado solicitado.

La misma regla será aplicada tratándose de lo dispuesto en el artículo 2192 de este Código.

TRANSITORIO:

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

Palacio Legislativo, San Raymundo Jalpan, Oax, a 22 de diciembre de 2015.

ATENTAMENTE.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXII LEGISLATURA
DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ
DISTRITO XV
HEROICA CIUDAD DE HUAJUARÁN DE LEÓN