

Oficio: DGAJ/DAJ"B"/1196/2021

Folio: 793/2021

Asunto: El que se indica

C.P. CARLOS ENRIQUE PIMENTEL FAES  
DIRECTOR GENERAL DE RECURSOS MATERIALES  
Y SERVICIOS GENERALES  
P R E S E N T E.

En atención a la solicitud enviada a través de la cuenta de correo electrónico [josej.alvarez@leon.gob.mx](mailto:josej.alvarez@leon.gob.mx), a nombre de José de Jesús Álvarez Navarro, solicitando nuevamente la revisión y validación del proyecto de contrato validado mediante oficio número DGAJ/DAJ"B"/1118/2021 de fecha 02 de septiembre del año en curso, relativo a la permuta del bien inmueble ubicado en calle Mar de Java del predio rústico denominado Buenos Aires, fracciones de San Nicolás, propiedad del Municipio de León, Gto., por otro, ubicado en calle Senegal, en el predio denominado Expo Hacienda Ibarra de la colonia (PRO) PTE. Ibarra, de esta ciudad, propiedad de la persona moral denominada Línea Centro la Garita, S.A. de C.V., con el objeto de presentar dicha propuesta modificada a consideración del Comité de Adquisiciones; por este conducto le manifiesto lo siguiente:

Se estima que estructuralmente el proyecto cumple con los elementos que deben reunir los instrumentos jurídicos de esta naturaleza, por lo que **se otorga la validación solicitada** con fundamento en el artículo 46 fracción I del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, a fin de que de estimarlo pertinente se prosiga con el trámite respectivo; sin embargo, se realizan las siguientes observaciones:

1.- En la cláusula cuarta se establece: *"LAS PARTES" se reservan la propiedad de los inmuebles que se describen en el presente contrato, mientras "LA EMPRESA", no satisfaga total e íntegramente el saldo del precio aplazado; y en consecuencia, a no vender, arrendar, gravar, afectar o reformar dichos efectos...."*. Sin embargo, se considera que la reserva de dominio sólo es aplicable respecto del inmueble de propiedad municipal, por lo que deberá ajustarse el proyecto.

2.- Se estima que en el presente instrumento jurídico es suficiente para proteger los intereses municipales establecer en el contrato la condición resultante de la reserva de dominio y la pena convencional, pues dicha condición restringe o afecta la disposición de la cosa y no incide sobre el uso y disfrute de la misma, y en tales condiciones sólo se podría disponer del inmueble permutado una vez que se termine de pagar la diferencia del precio que la empresa se obliga a pagar en mensualidades.

3.- Por otra parte, resultará indispensable que el contrato de referencia quede debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que la cláusula de la reserva de dominio sea oponible a terceros.

*"La administración pública municipal de León y las personas que conformamos parte de ella, nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres a vivir libres de violencia"*

Al caso resultan aplicables las siguientes tesis y criterios jurisprudenciales:

**“COMPRAVENTA. LA RESERVA DE DOMINIO NO IMPIDE EL EJERCICIO DE ACCIONES O LA OPOSICIÓN DE EXCEPCIONES EN DEFENSA DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

El artículo 2121 del Código Civil para el Estado de Puebla dispone que la compraventa es un contrato a virtud del cual se transmite la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero, no obstante, el diverso 2180 del mismo ordenamiento establece como modalidad para este contrato, en tratándose de bienes inmuebles y muebles susceptibles de identificarse, la posibilidad de pactarse válidamente que el vendedor se reserve el dominio de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. De lo anterior se puede advertir una aparente antinomia entre ambos preceptos, pues mientras el primero define el objeto del contrato, el segundo pareciera impedirlo, sin embargo, ello no es así, y para evidenciarlo basta aplicar el principio lógico de que algo no puede ser y dejar de ser al mismo tiempo, esto es, no puede tenerse por objeto de este contrato la transmisión de la propiedad de un bien y al mismo tiempo existir la posibilidad de que ésta no se transmita. Por ello, debe decirse que la reserva de dominio únicamente afecta o restringe a uno y no a todos los atributos de la propiedad, toda vez que sólo incide sobre la disposición de la cosa vendida dejando intocados al uso y al disfrute, tan es así, que el legislador local expresamente en la fracción VIII del artículo 2181 en consulta, indicó: "Se entenderá, sin necesidad de cláusula expresa, que el comprador no podrá enajenar el inmueble adquirido, hasta que haya pagado totalmente el precio." De todo lo anterior se puede concluir que el comprador que adquiere bajo la modalidad de que se habla, al incorporar el bien objeto del contrato a su patrimonio, pese a tener limitada su disposición, está legitimado para intentar todo tipo de acciones, sean reales o personales, respecto del bien, así como a oponer esa misma clase de excepciones, según sea el caso, para realizar su defensa ante terceros.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 117/2003. 19 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 245045, Instancia: Sala Auxiliar, Séptima Época, Materias(s): Pena, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 217-228, Séptima Parte, página 139, Tipo: Aislada."

**“COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL PAGO AL QUE ESTABA SUJETA AQUÉLLA, NO TIENE EL ALCANCE DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD NI LIBERA EL DOMINIO AL COMPRADOR.**

Cuando en un contrato de compraventa se pacta la reserva de dominio del bien inmueble, supeditada al cumplimiento de un pago posterior del comprador, la propiedad permanece en el vendedor y el único medio para que aquélla se transmita al nuevo adquirente, es justamente cubriendo ese adeudo, lo que no puede equipararse a la prescripción extintiva de la obligación del pago a la que estaba sujeta esa reserva de dominio, pues la consecuencia que ésta produce es que el vendedor ya no podrá ejercer el derecho a su cobro coactivo, pero no hace las veces de pago ni tiene el alcance de hacer que se transmita la propiedad o dominio al comprador, ya que éstos permanecen intactos en favor del vendedor y solamente los puede perder por usucapión legalmente declarada.

*"La administración pública municipal de León y las personas que conformamos parte de ella nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres a vivir libres de violencia"*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA QUINTA REGIÓN.

Amparo directo 1175/2014 (cuaderno auxiliar 701/2014) del Índice del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Claudia Guadalupe Wilson Quiroga. 6 de noviembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza.

Esta tesis se publicó el viernes 13 de febrero de 2015 a las 09:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 161987, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 6/2011, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 160, Tipo: Jurisprudencia."

"RESERVA DE DOMINIO. ES OPONIBLE A UN TERCERO DE MALA FE AUNQUE EL CONTRATO EN QUE SE PACTE NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SI PUEDE PROBARSE FEHACIENTE E INDUBITABLEMENTE QUE AQUEL SABÍA QUE EL INMUEBLE MATERIA DE LA CONTROVERSIA ESTABA SUJETO A ELLA.

La cláusula de reserva de dominio, por regla general, no puede oponerse contra terceros si el contrato de compraventa en el que se pacta no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, si un tercero alega la falta de inscripción de la reserva de dominio para beneficiarse de ésta y puede probarse fehaciente e indubitadamente que tuvo conocimiento que el dominio del inmueble materia de la controversia estaba reservado mediante esta figura jurídica, haciendo presumible su mala fe, aquélla le es oponible, pues el propósito publicitario del registro fue cumplido y probado por un instrumento jurídico diverso.

Contradicción de tesis 243/2010. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito. 1o. de diciembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretaria: Luisa Reyes Retana Esponda.

Tesis de jurisprudencia 6/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de enero de dos mil once.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 168664, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 52/2008, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 189, Tipo: Jurisprudencia."

Sin perjuicio de lo anterior, previamente a la celebración del instrumento contractual, es necesario recabar el respectivo acuerdo de aprobación del H. Ayuntamiento, cuya autorización para la permuta de los inmuebles deberá encuadrar en los supuestos que prevé el artículo 209 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

"La administración pública municipal de León, y las personas que conformamos parte de ella, nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres a vivir libres de violencia"

Asimismo, se reitera que resultará indispensable que en la emisión de los folios notariales correspondientes a la formalización del contrato que nos ocupa, se identifiquen y describan plenamente los inmuebles objeto de la permuta, haciendo constar las superficies, medidas y colindancias respectivas, a efecto de especificar con toda claridad el inmueble que el municipio otorga en permuta, así como el que recibe a cambio.

Por último, es dable comentar que toda vez que esa **Dirección a su digno cargo** revisó, acordó y validó los términos y alcances del instrumento jurídico que nos ocupa, queda en el ámbito de su competencia resolver las cuestiones temporales, técnicas, financieras y/o económicas que ello implique, así como la atinencia de suscribirlo en los términos y bajo las condiciones propuestas en el mismo.

Sin otro particular por el momento, le reitero con este motivo las seguridades de mi consideración distinguida.

**ATENTAMENTE**

**"El Trabajo todo lo Vence"**

**"2021. Año de la Independencia"**

**León, Guanajuato, a 21 de septiembre de 2021**



**LIC. VÍCTOR EUGENIO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ,**

**ENCARGADO DE DESPACHO DE LA**

**DIRECCIÓN DE ATENCIÓN JURÍDICA A DEPENDENCIAS "B"**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS**

Dirección General de  
Asuntos Jurídicos  
Subsecretaría Técnica  
de la Secretaría del  
H. Ayuntamiento  
Municipio de León, Gto.

LIC. BRC

*"La administración pública municipal de León, y las personas que conformamos parte de ella, nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres a vivir libres de violencia"*