

24: 651



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**TESIS DONADA POR
D. G. B. - UNAM**

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

T E S I S

que para optar al título de :

LICENCIADO EN DERECHO

presenta el pasante

ADALBERTO ZUÑIGA LLACA

México

1981



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE.

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

Capítulo I.

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

| | |
|--|----|
| Concepto..... | 1 |
| Elementos de existencia..... | 2 |
| Elementos de validez..... | 9 |
| Derechos y obligaciones del vendedor..... | 18 |
| Derechos y obligaciones del comprador..... | 31 |

Capítulo II.

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

| | |
|---|----|
| Concepto..... | 35 |
| Efectos entre las partes..... | 35 |
| Efectos con relación a terceros y inscripción en el Registro Público de la Propiedad..... | 37 |
| Condición resolutoria..... | 39 |
| Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación..... | 41 |

Capítulo III.

VENTA AD GUSTUM.

| | |
|--------------------------|----|
| Concepto..... | 46 |
| Naturaleza jurídica..... | 46 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Argumentos en favor del caracter | |
| objetivo de la prueba..... | 49 |
| Efectos..... | 51 |
| Degustación tácita..... | 55 |

Capítulo IV.

VENTA EN ABONOS.

| | |
|--|----|
| Concepto..... | 57 |
| Efectos entre las partes..... | 58 |
| Efectos con relación a terceros | |
| y inscripción en el Registro Público | |
| de la Propiedad..... | 63 |
| Jurisprudencia y tesis relacionadas de la | |
| Suprema Corte de Justicia de la Nación..... | 66 |
| Diferencias entre esta figura y la venta con | |
| reserva de dominio..... | 71 |

Capítulo V.

VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

| | |
|---|----|
| Concepto..... | 72 |
| Antecedentes de la retroventa..... | 73 |
| Diferencias entre la venta con | |
| pacto de preferencia y la retroventa | |
| en legislaciones en que se permite..... | 77 |

| | |
|---|----|
| Plazo para que el vendedor ejercite su derecho de preferencia..... | 78 |
| Características del derecho del comprador..... | 79 |

Capítulo VI.

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA
PERSONA.

| | |
|--|----|
| Concepto..... | 81 |
| Razones por las que se permite la venta con pacto de no vender a persona determinada y razones por las que no se permite la venta con pacto de no vender a persona alguna..... | 82 |
| Obligación del comprador de no hacer..... | 86 |
| Sanción por no cumplir con esta obligación..... | 88 |

Capítulo VII.

COMPRA DE ESPERANZA.

| | |
|--|----|
| Concepto..... | 91 |
| Características que deben tener las cosas que se venden a futuro..... | 92 |
| Condición suspensiva..... | 93 |

| | |
|---|----|
| Diferencias entre la compra de esperanza y la compra de cosa esperada..... | 94 |
| Derechos del vendedor..... | 95 |
| Riesgos que asume el comprador..... | 96 |

Capítulo VIII.

COMPRA SOBRE MUESTRAS.

| | |
|---|-----|
| Concepto..... | 101 |
| Perfeccionamiento del contrato..... | 102 |
| Acción que tiene el comprador..... | 105 |
| Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación..... | 107 |

Capítulo IX.

VENTA POR ACERVO O A LA VISTA.

| | |
|--|-----|
| Concepto..... | 113 |
| Perfeccionamiento del contrato..... | 116 |
| Transmisión de la propiedad..... | 116 |
| Caso de excepción de rescisión del contrato..... | 121 |

Tesis relacionada de la Suprema Corte
de Justicia de la Nación.....122

Capítulo X.

COMPRA A VISTAS.

Concepto.....124
Condición suspensiva.....125
Efectos.....128
Transmisión de la propiedad.....130
Diferencia fundamental entre la
compra a vistas y la compra a la
vista.....134

Capítulo XI.

PACTO DE ARRAS.

Acepción del vocablo arras.....135
Antecedentes históricos.....136
Arras confirmatorias y la
función que pueden desempeñar.....141
Pena convencional.....144

BIBLIOGRAFIA.

CONCLUSIONES.

C A P Í T U L O I.

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A).-Concepto.B).-Elementos de existencia.C).-Elementos de validez.D).-Derechos y obligaciones del vendedor.E).-Derechos y obligaciones del comprador.

A).-CONCEPTO.

La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código de Napoleón, es un contrato translativo de dominio, es decir, se define como un contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.(1)

La definición de la compraventa, con fundamento al criterio legal, puede formularse diciendo que es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a traspasar la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro (comprador), a su vez a pagar un precio cierto y en dinero.(2)

(1).-Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos. Tercera edición. 1977. México. Ed. Porrúa, S.A. Tomo VI. Vol. I, pág. 130.

(2).-Pina Vará Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular. 1979. México. Ed. Porrúa, S.A. Vol. IV., pág. 21.

La definición del contrato de compraventa es la siguiente.
Es un contrato por virtud del cual una parte, llamada ven--
dedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de
un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de -
un precio cierto y en dinero.(3)

La compraventa.-Es un contrato por virtud del cual uno de -
los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la
propiedad de una cosa o derecho, y el otro a su vez se -
obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. El
único error que encuentro es que nos habla de transferir la
propiedad de una cosa o de un derecho y respecto de los -
derechos no podemos hablar de propiedad sino de ---
titularidad.(4)

B).-ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Art.1794.-"Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato."(5)

(3).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda -
edición. 1977. Ed. Porrúa, S.A., pág. 21

(4).-Lozano Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil.
Contratos. Segunda edición. 1971. México. Ed. Luz, pág. 123.

(5).-Código Civil para el Distrito Federal. 1979. México. Ed.
Porrúa, S.A.

Consentimiento.- Es el acuerdo es el acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor respecto de la celebración de ese contrato de compraventa que su efecto translativo de dominio; consentimiento que abarca, necesariamente, los objetos del contrato; es decir, el comprador y el vendedor se ponen de acuerdo que este enajenará, transmitirá el dominio, la propiedad de la cosa ó de un derecho a favor del comprador, quien a su vez transferirá la propiedad del precio a su vendedor.(6)

El contrato de compraventa se perfecciona, como todo contrato consensual, en el instante que se encuentran las voluntades concordantes de los contratantes --- el vendedor y el comprador --- o sus representantes.(7)

La validez del consentimiento presupone la capacidad de los contratantes; su eficacia esta subordinada a la legitimación de las partes.(8)

(6).-Lozano Noriega.Francisco.Ob.Cit.Cóntatos.,pág. 134.

(7).-Mazeaud Henri y León,Jean.Lecciones de Derecho Civil. Los Principales Contratos.Traducción de Alcalá-Zamora y Castillo.1962.Buenos Aires.Ediciones Jurídicas Europa-America.Vol.III,pág.55.

(8)Trabuchi Alberto.Instituciones de Derecho Civil.1967. Madrid.Ed.Revista de Derecho Civil Privado.T.II,pág.269.

El consentimiento debe existir desde luego sobre la naturaleza del acto que se celebra, es decir, en cuanto a la venta de la misma cosa. En otros términos: las partes deben estar de acuerdo en que celebran un contrato de compra y venta: una de ellas quiere vender, y la otra quiere comprar. (9)

EL OBJETO DEL CONTRATO.

Conforme a la definición del contrato (1793), el objeto directo e inmediato de los contratos es la creación de las obligaciones o derechos (sean reales o personales); pero en la elipsis que viene desde el Código de Napoleón, se menciona, como objeto del contrato lo que propiamente es objeto de la obligación. (10)

El objeto indirecto es la cosa y el precio. Las características que deben de reunir son:

Art. 1825. - "La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza; 2o. Ser determinado o determinable en cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio." (11)

(9). - Rojina Villegas Rafael. Obra citada. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 168.

(10). - Sánchez Medel Ramón. De los Contratos Civiles. Cuarta edición. 1978. México. Ed. Porrúa, S.A., pág. 21.

(11). - Código Civil para el Distrito Federal.

Possibilidad física de la cosa.-La cosa objeto del contrato debe ser posible físicamente, es decir, debe existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras. La pérdida de la cosa puede verificarse :

I. Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio; II. Desapareciendo la cosa de modo que no tenga noticias de ella ó aunque tenga alguna, la cosa no se puede recobrar. Observamos que el concepto de pérdida tiene un significado material y jurídico. El primero ocurre cuando la cosa se destruye, es decir, perece; cuando no se tiene conocimiento de su paradero o teniéndose hay imposibilidad de recuperarla; por ejemplo, la embarcación hundida que no se puede extraer del fondo del mar; aun cuando se tenga conocimiento de su ubicación.

Existencia de la cosa en el comercio. El requisito de que la debe estar en el comercio, lo define la ley en sentido negativo, indicándonos cuando las cosas no están en el comercio. Las cosas están fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser apropiadas individualmente, o bien por disposición de la ley, cuando esta las declara irreductibles a propiedad particular. También la ley nos dice que las cosas que pueden ser objeto de apropiación están en el comercio. (12)

(12).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo II. Vol. I, págs. 173, 187.

Art.747.-"Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no esten excluidas del comercio.

Art.749.-Están fuera del comercio por su naturaleza las -- que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusiva-- mente,y por disposición de la ley,las que ella declaró -- irreductibles a propiedad particular."(13)

Debe ser determinada ó determinable.- La determinación de - la cosa no ofrece ningun problema cuando se trate de una - venta de cuerpo cierto,de una cosa cierta;pero cuando recae sobre géneros hay que llevar a cabo la individualización - de la cosa con conocimiento del comprador,para transmitir - a este la propiedad y los riesgos de la misma. (14)

El objeto de la compraventa debe ser una cosa determinada - al celebrarse el contrato,o susceptible de determinación -- ulterior,pues es razón que en toda obligación el deudor -- necesita saber qué adeuda,y el acreedor necesita saber que puede exigir. (15)

(13).-Código Civil para el Distrito Federal.

(14).-Sánchez Medel Ramón.De los Contratos Civiles.Cuarta - edición.1978.México.Ed. Porrúa,S.A.,pág.133.

(15).-Rezzónico Luis Maria.Estudio de los Contratos en - Nuestro Derecho Civil.1958.Buenos Aires.Ed.Roque De Palma., pág.86.

Art.747.-"Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no esten excluidas del comercio.

Art.749.-Están fuera del comercio por su naturaleza las -- que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusiva-- mente,y por disposición de la ley,las que ella declaró -- irreductibles a propiedad particular."(13)

Debe ser determinada ó determinable.- La determinación de - la cosa no ofrece ningun problema cuando se trate de una - venta de cuerpo cierto,de una cosa cierta;pero cuando recae sobre géneros hay que llevar a cabo la individualización - de la cosa con conocimiento del comprador,para transmitir - a este la propiedad y los riesgos de la misma. 14)

El objeto de la compraventa debe ser una cosa determinada - al celebrarse el contrato,o susceptible de determinación -- ulterior,pues es razón que en toda obligación el deudor -- necesita saber qué adeuda,y el acreedor necesita saber que puede exigir. (15)

(13).-Código Civil para el Distrito Federal.

(14).-Sánchez Medial Ramón.De los Contratos Civiles.Cuarta - edición.1978.México.Ed. Porrúa,S.A.,pág.133.

(15).-Rezzónico Luis Maria.Estudio de los Contratos en - Nuestro Derecho Civil.1958.Buenos Aires.Ed.Roque De Palma., pág.88.

Que la cosa no sea ajena(2260 y 2270),esto es, que el vendedor sea o llegue después a ser titular del derecho - que vaya a transmitir por medio de la venta(aunque es el caso más frecuente),ya que puede ser otro derecho real (servidumbre,copropiedad,usufructo)o inclusive un derecho personal o de crédito.Sin embargo,este requisito no es - absolutamente indispensable.

El precio debe ser: I. Cierto;II. En dinero.

El precio ha de ser cierto,sea que lo fijen las partes,o que encomienden su cuantificación a un tercero,o que lo - refieran a otra cosa cierta(el precio corriente en determinada fecha,o bien el precio en que se vendió por otra - persona)(2251).(16)

El precio,determinado en moneda,es un elemento esencial de la venta:pretio nula venditio.Si en vez de un precio en dinero se establece un precio consistente en la entrega de otro bien,nos hayaremos ante una permuta y no ante una - compraventa.(17)

(16).-Sánchez Medial Ramón.Obra citada.De los Contratos Civiles,págs.133,134.

(17).-Trabuchi Alberto.Idez.Instituciones de Derecho Civil. ,pág.272.

Precio determinado.-Esta designación en ocasiones, es casi siempre, el resultado de una libre discusión entre el vendedor y el comprador; su consentimiento se concreta a una cifra.

Sin embargo, en ocasiones, la fijación del precio es hecho exclusivo del comprador; en venta pública subasta, el comprador, al formular la mejor postura, fija el precio, que el vendedor ha fijado por anticipado; para evitar un precio más bajo, el vendedor señala un mínimo en la subasta. (18)

Fijación del precio por un tercero.

Art. 2251.-"Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.

Art. 2252.-"Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo."(19)

(18).-Mazeaud Henri Jean y León. Ibid. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III, pág. 140.

(19).-Código Civil para el Distrito Federal.

C.-ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Interpretando a contrario sensu el artículo 1795, decimos - que el contrato para que sea válido, debe satisfacer los siguientes requisitos: 1o-Capacidad de las partes; 2o-Consentimiento exento de vicios; 3o-Objeto, motivo o fin lícitos y 4o-Que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece. (20)

Capacidad.-Hay capacidad de goce y de ejercicio. Capacidad de goce es la aptitud jurídica de tener derechos y obligaciones y la capacidad de ejercicio es la aptitud jurídica de tener derechos y obligaciones y poderles ejercitar por si mismo."Son capaces para celebrar el contrato de venta todas aquellas que tienen la capacidad de ejercicio de sus derechos conforme a las reglas generales. (21)

Art 1798"-Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."(22)

(20).-Lozano Noriega Francisco. Ob. Cit. .Cuarto Curso de Derecho Civil. págs. 163, 164.

(21).-Valencia Zea Arturo. Derecho Civil. Contratos. 1961. Buenos Aires. Ed. Temis Bogota. Tomo IV., pag. 24.

(22).-Código Civil Para El Distrito Federal.

Incapacidades para comprar.

Art.2274.-"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.

Art. 174.-Los conyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos,excepto cuando el contrato sea de -- mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administra- ción.

Art.2278.-Los hijos sujetos a la patria potestad solamente - pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la - primera clase de los mencionados del artículo 428.

Art.2280.-No pueden comprar los bienes de cuya venta ó - 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 ó por los - herederos;

V.Los representantes,administradores o interventores en ca- so de ausencia;

VI.-Los empleados públicos."(23)

(23).-Código Civil para el Distrito Federal.

Art.2276.-"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."(24)

Estimamos que aludir el artículo 2276 a los magistrados lo hacen empleando esta denominación en términos generales, de tal suerte que sólo comprenderían los magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales, sino también los magistrados Unitarios Colegiados de Circuito y los ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. La interpretación anterior se funda en el espíritu de la ley al crear la prohibición para que los juzgadores en general no puedan comprar los bienes que sean objeto de los juicios en que intervengan.(25)

Consentimiento libre de vicios. -La voluntad de los contratantes no debe estar viciada, y ellos son:

1o. Error; 2o. Violencia; 3o. Dolo; Lesión.

(24).-Código Civil para el Distrito Federal.

(25).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 240

Art.1812.-"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Art.1813.-El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de los que contratan, si en el acto de la celebración se aclara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que motivó y no por otra causa."(26)

Es esencial el error denominado de hecho cuando recaiga: -

a).-Sobre la naturaleza o sobre el objeto del negocio; el primero es aquel que se suele llamar error in negotio y recae sobre la identidad del negocio (ejemplo, creo dar en arrendamiento, mientras que, por lo contrario, el contrato es de enfiteusis; el segundo es el que recae sobre la identidad de la cosa en el orden del cual el negocio se ha concluido (ejemplo, quiero comprar el fundo semproniano y compro, el fundo tusculiano (error in corpore) (se habla también de aliud pro alio); el error sobre la naturaleza del negocio se puede configurar, también, como error sobre la causa del negocio;

b).-Sobre la identidad del objeto de la prestación; donde tal expresión comparada con aquella que nos acabamos de (26).-Código Civil para el Distrito Federal.

nos acabamos de referir (que menciona el objeto del negocio y para diferenciarla de ella, parece que se deba referir a lo que constituirá materia de la obligación;

27.- Sobre la cualidad del objeto de la prestación, o en la relación a las circunstancias, deba considerarse determinante de la voluntad del sujeto que cometió el error) (el denominado error in substantiam); que es el error sobre las cualidades substanciales: esto es, no solamente, el error sobre la composición material del objeto, sino también sobre las cualidades que hacen asignar, según el concepto corriente en la práctica el objeto de una categoría más bien a otra; se trata de los atributos físicos y económicos que hacen para cualquier uso particular, o bien, para el destino particular que el declarante, o el destinatario de su declaración, se promete darle. Adviertase, sin embargo, que el error de la cosa o persona no es esencial, incluso irrelevante, cuando no se pida la identificación de una ó de otra; así también también, el error sobre el nombre (nomen iuris) (cualificación jurídica) del negocio cuando pueda ser rectificado mediante interpretación (27)

(27).- Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Tercera edición. 1976. México. Ed. Porrúa, S.A., Tomo V. Vol. I, pág. 40.

Concepto de error.-El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad o bien una falsa o incompleta consideración de la realidad. Pero siempre, aunque esté en error, se tiene un conocimiento, equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo.(28)

Art.1814.-"El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

Art.1815.-Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

Art.1817.-Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

Violencia.-Art.1819.-Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de pérdida de la vida, la honra, la libertad, la salud o 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."(29)

(28).-Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta edición. 1976. Puebla, Puebla, México. Ed. Cajioa, S.A.

(29).-Código Civil para el Distrito Federal.

Lesión.-Art.17.-Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

El derecho concedido en este artículo dura un año."(30)

Solución del problema la lesión en los contratos.-En nuestro concepto, la solución del problema no radica en dar predominio a la seguridad o a la justicia simplemente, sino la cuestión es más compleja porque entran en juego los principios de licitud y buena fe que deben tomarse en cuenta como factor importante en la decisión del caso.

No sería bastante el sólo principio de justicia para flexibilizar la obligatoriedad del contrato. Es decir, el desequilibrio en las prestaciones como vicio objetivo, no justifica desde el punto de vista axiológico, el triunfo de la justicia sobre la seguridad. El derecho positivo considera más importante este simple conflicto, la obligatoriedad del contrato sobre el equilibrio patrimonial y la prueba de ella radica en que sólo por excepción de derecho romano, el Código Napoleón, nuestros Códigos 1870 y 1884, admitieron exclusivamente (30).-Código Civil para el Distrito Federal.

-mente para la compraventa la rescisión por lesión enorme
enormísima limitándola en muchos aspectos como ocurrió en
el Código francés. (31)

El Objeto, Motivo o fin deben ser lícitos. La licitud es el
realizar hechos o abstenerse de realizarlos, pero respecto
de las cosas materiales no se puede hablar que sea lícitas
o ilícitas.

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

Art. 1827.-El hecho positivo o negativo objeto del contrato
, debe ser:

I.-Posible;

II.-Lícito.

Art. 1830.-Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes
de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 1831.-El fin o motivo determinante de la voluntad de los
que contratatan tampoco debe ser contrario a las leyes de
orden público ni a las buenas costumbres."(32)

(31).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Obligaciones. Tomo V. Vol.
I, págs. 366, 367.

(32).-Código Civil para el Distrito Federal.

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

Art. 1833.-Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le de la forma legal.

Art. 2316.-El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino recae sobre un bien inmueble.

Art. 2317.-Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos 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 de paz 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 de las personas de escasos recursos

económicos, hasta el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o ratificación de firmas.

Art. 2320.-Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317."(33)

Para los inmuebles el contrato será formal siempre y cuando su valor exceda de la cantidad de quinientos pesos, pero para los bienes muebles el contrato es verbal.

D).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Las obligaciones del vendedor son las siguientes:

- a).-Transferir el dominio de la cosa.
- b).-Conservar la cosa o custodiarla.
- c).-Entregar la cosa.
- d).-Garantizar una posesión que sea útil
- e).-Garantizar una posesión pacífica, es decir, responder de los actos jurídicos del tercero que afecten la posesión.
- f).-Responder a la evicción.
- g).-Pagar la mitad de los gastos de la escrituración y registro.

(33).-Código Civil para el Distrito Federal.

Primera obligación. Transmisión de la propiedad. Art. 2013.-

La obligación de dar cosa cierta comprende la entrega de sus accesorios, salvo de lo contrario resulte el título de la obligación o de las circunstancias del caso.

Art. 2014.- En las Enajenaciones de dar cosas ciertas y determinadas, la translación de la cosa se verifica entre los contratantes, por el mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.

Art. 2015.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."(34)

Segunda obligación. Conservación de la cosa vendida.- Es muy importante analizar esta obligación que tiene el vendedor y consiste en conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada entretanto la entrega al comprador, pues el presente análisis lo aplicaremos a todos los

(34).- Código Civil para el Distrito Federal.

contratos en los cuales el deudor de la cosa debe conser---
varla durante cierto tiempo y, por tanto, incurrirá en -
determinada responsabilidad si falta en mayor o menor -
grado a este deber jurídico. (35)

Art. 2018.-"La pérdida de la cosa en poder del deudor se
presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario .

Art. 2522.-El depositario esta obligado a conservar la co--
sa objeto del depósito según la reciba, y a devolverla -
cuando el depositante se la pida, aunque al constituirse -
el depósito hubiere fijado plazo y éste no se hubiere --
llegado.

En la conservación del depósito responderá el depositario
de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas --
depositadas sufrieren por su malicia o negligencia."(36)

Como dice el Código Civil para el Distrito Federal, el -
depositante responderá de los daños y perjuicios causados
a la cosa objeto del depósito, pero siempre y cuando sean -
causados por la malicia o negligencia de este.

§35).-Rojina Villegas Rafael. Obra citada. Contratos. Tomo VI.
Vol I, pág. 267.

(36).-Código Civil para el Distrito Federal.

Entrega de la cosa.-

Art.2285.-"Los gastos de entrega de la cosa vendida son a cuenta del vendedor,y los de transporte o translación a cargo del comprador,salvo pacto en contrario.

Art.2288.-El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Art.2289.-Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta,y los rendimientos y títulos de la cosa.

Art.2290.-Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos,el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda,aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

Art.2291.-La entrega de la cosa debe hacerse en el lugar convenido,y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar que se encontraba la cosa en la época que se vendió."(37)

Garantía de la posesión útil. El vendedor está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada.Se entiende por tales aquellas circunstancias no manifiestas,anteriores a la venta,que hacen impropia la cosa para los usos a que normalmente se deben destinar

(37).-Código Civil para el Distrito Federal.

y que, de haber sido conocidas hubieran determinado que el comprador no celebrara la venta o bien, que hubiese pagado un precio menor. Por consiguiente, es necesario que los vicios sean anteriores a la venta, que hagan impropia la cosa para su uso, y que de haberse conocido no se hubiere celebrado el contrato o se hubiere ofrecido un precio inferior.

Condiciones requeridas para que la garantía por vicios ocultos se realice. 1o. Es preciso que el vicio alegado haga a la cosa impropia para el uso a que estaba destinada, o por lo menos, que disminuya de tal manera ese uso que el comprador no la hubiere adquirido, o que hubiere dado por ella un menor precio, si hubiere conocido la situación.

2o. Es preciso que el vicio sea oculto; si hubiera sido manifiesto, el comprador lo hubiere tomado en cuenta. De modo más general, es preciso que el vicio fuera ignorado por los litigantes;

3o. El vicio debe haber existido en el momento del contrato: el vendedor no respondería de un vicio sobrevenido después. (38)

Art. 2142.-" En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por defectos ocultos de la cosa

(38).-Rejina Villegas Rafael. Ibid. Contratos. Tomo VI, Vol. I, pág. 296.

enajenada que 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.

Art. 2143.-El enajenante no es responsable de los defectos --
manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no
lo están si el adquirente es un perito que por razón de su --
oficio o profesión deba fácilmente conocerlos.

Art. 2144.-En los casos del artículo 2142, puede el adquiren-
te elegir la rescisión del contrato y el pago de los gastos
que por el hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad --
proporcionada del precio, a juicio de peritos.

Art. 2145.-Si se probare que que el enajenante conocia los --
defectos ocultos de la cosa y no los manifestó al adquiren-
te, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo
anterior, debiendo, además, ser indemnizado de los daños y --
perjuicios si hubiere la rescisión.

Art. 2148.-Si el enajenante no conocia los vicios, solamente
deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato
, en caso que el adquirente los haya pagado.

Art. 2149.-Las acciones que nacen de lo dispuesto en los --
artículos del 2142 al 2148 se extinguen a los seis meses, --
contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio
de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los

artículos 2138 y 2139.

Art.2156.-La calificación de los vicios de la cosa enajenada se hará por peritos, nombrados por las partes, y por un tercero en discordia, que elegirá el juez, en caso de discordia.

Art.2157.-Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida.

Art.2158.-Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe.

Art.2159.-Incumbe al adquirente probar que el vicio existía al momento de la adquisición, y no probándolo, se juzga que el vicio sobrevino después.

Art.2162.-El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios si el adquirente obtuvo la cosa por remate o adjudicación judicial."(39)

Garantizar una posesión pacífica.

En la compraventa Romana esta era la obligación fundamental, ya que el vendedor no estaba obligado a transmitir la

(39).-Código Civil para el Distrito Federal.

propiedad; pero si garantiza una posesión pacífica.

Como consecuencia de esta obligación, el vendedor está obligado:

1. A responder de las perturbaciones que por los actos jurídicos de tercero sufra el comprador; hay que tener presente que no comprende las vías de hecho, ya que el adquirente tiene acciones para contrarrestarla.

Esta obligación general se desenvuelve en las siguientes:
Responder de la enajenación de cosa ajena, ya que sufriría la evicción.

Responder los gravámenes ocultos de la cosa. (40)

Josserand, dice: Etimológicamente, la evicción implica una derrota oficial, judicial: una sentencia decide que el comprador no es propietario de la cosa vendida; dicha cosa pertenece a otro. (41)

(40).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles, pág. 100.

(41).-Josserand Louis. Derecho Civil. Contratos. Traducción de Cunchillos y Manterola. 1951. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa-America. Tomo II. Vol. II, págs. 69, 70.

Art. 2119.-"Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Art. 2120.-Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato.

Art. 2122.-Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya.

Art. 2123.-Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento de evicción, llegando que sea éste debe entregar únicamente el que enajena el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126, fracción I, - 2127, fracción I; pero aun de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

Art. 2124.-El adquirente luego de ser emplazado debe denunciar el pleito de evicción al que enajenó.

Art. 2126.-Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado al que sufrió la evicción:

I. El precio íntegro que recibió por la cosa;

II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos

por el adquirente;

III. Los causados por el pleito de evicción y los del saneamiento;

IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Art. 2127.- Si el que enajena hubiere procedido de mala fe tendrá las obligaciones que expresa en artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo que sufra la evicción;

II. Satisfará al adquirente las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

III. Pagará los daños y perjuicios.

Art. 2128.- Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna, o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.

Art. 2129.- Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.

Art. 2130.- Si el adquirente fuere condenado a restituir los frutos de la cosa, podrá exigir del que enajene la in-

demnización de ellos o el interés legal del precio que haya dado.

Art.2131.-Si el que adquirió no fuere condenado a dicha restitución, quedarán compensados los intereses del precio con los frutos recibidos.

Art.2132.-Si el que enajena, al ser emplazado, manifiesta que no tiene medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquier responsabilidad posterior a la fecha de consignación.

Art.2133.-Las mejoras que el que enajenó hubiese hecho antes de la enajenación, se tomarán a cuenta de lo que debe pagar, siempre que fueren abonadas por el vendedor.

Art.2134.-Cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción de una parte de la cosa adquirida, se observarán respecto de está las reglas establecidas en este capítulo, a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato.

Art.2135.-También se observará lo dispuesto en el artículo que precede cuando en un sólo contrato se hayan enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas y una sola sufriera evicción."(42)

(42).-Código Civil para el Distrito Federal.

Art. 2140.-El que enajena no responde por la evicción:

I. Si así se hubiere convenido;

II. En el caso del artículo 2123;

III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que en--
tabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que -
enajena;

IV. Si la evicción procede de causa posterior al acto de -
enajenación, no imputable al que enajena, o de un hecho del
que adquiere, ya sea posterior o anterior al mismo acto;

V. Si el que adquiere no cumple con lo prevenido en el -
artículo 2124;

VI. Si el que adquiere y el que reclama transigen o -
comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del
que enajenó;

VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente. (43)

Recibir el precio.-El vendedor esta obligado a recibir el
pago, y si este no lo hace, el deudor se libera consignándolo
en los términos señalados por el Código Civil para el -
Distrito Federal.

Art. 2097.-"El ofrecimiento seguido de la consignación hace
veces de pago si reúne todos los requisitos que para éste

(43).-Código Civil para el Distrito Federal.

exige la ley.

Art.2098.-Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor liberarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.

Art. 2102.-Aprobada la consignación por el juez, la obligación queda extinguida con todos sus efectos"(44)

Pagar la mitad de los gastos de la escritura y el registro.

Cada uno de los contratantes se obligan a pagar el cincuenta por ciento.

Derechos del vendedor, son:

I.-Derecho de preferencia en cuanto al precio;

II.-Derecho de retención de la cosa.

Derecho de preferencia.-En las ventas a plazos ó al contado, cuando el comprador no cubra el precio, el vendedor tiene, - además de la garantía general sobre todos los bienes - embargables del comprador, una garantía especial sobre los bienes vendidos para que su valor, en caso de insolvencia, de quiebra o de concurso en materia civil, de este último, se aplique al pago del precio.

(44).-Código Civil para el Distrito Federal.

Derecho de retención de la cosa.-Debe entenderse que normalmente el derecho de retención funciona en las ventas al contado, toda vez que en las mismas simultáneamente se entregan respectivamente cosa y precio por vendedor y comprador. (45)

Art. 2286.-"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.

Art. 2287.-"Tampoco está obligado a la entrega, aunque se 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 peligro de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido."(46)

E).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Obligaciones del comprador:

1.-Pagar el precio;

(45).-Rojina Villegas Rafael. Ibid. Contratos. Tomo VI. Vol. I, págs. 342, 344.

(46).-Código Civil para el Distrito Federal.

2.-Pagar la mitad de los gastos de la escritura y el registro;

3.-Recibir la cosa.

Art.2062.-"Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

Art.2078,fraccI.-El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado,y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o por disposición de la ley.

Art.-2282.-Por regla general,el pago debe hacerse en el domicilio del deudor,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.

Si se han asignado varios lugares para hacer el pago,el acreedor puede elegir cualquiera de ellas.

Art.2296.-El comprador debe intereses por el tiempo que medie la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

I.Si así se hubiere convenido;

II, Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

III.Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105."(47)

(47).-Código Civil para el Distrito Federal.

Obligación de pagar la mitad de los gastos de la escritura y del registro. En la practica el comprador es quien paga -- todos los gastos.

Recibir la cosa.-Art.2292.-Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las -- bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y -- el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de -- conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de culpa grave."(48)

"El Código vigente no contiene la obligación de recibir la -- cosa, ni el vendedor para resolver de plano el contrato -- cuando el comprador no reciba.

Es decir, la consecuencia jurídica ya no es recibir el contrato, sino descargar al vendedor del cuidado ordinario de -- conservar la cosa como un buen padre de familia y convertirlo en depositario que sólo responde de culpa grave."(49)

Derechos del comprador.

Derecho de retención del precio.-Art.2299.-"Cuando el -- comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en

s-----
(48).-Código Civil para el Distrito Federal.

(49).-Rafael Rojina Villegas. Ob. Cit. Contratos, Tomo VI, Vol. I, pág. 339.

su posesión o derecho, o tuviese justo temor de serlo, podrá -
suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor
le asegure la posesión o no le dé fianza, salvo si hay -
convenio en contrario."(50)

(50).-Código Civil para el Distrito Federal

C a p í t u l o I I .

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

C A P I T U L O II.

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

A).-Concepto.B).-Efectos entre las partes.C).-Efectos con relación a terceros y inscripción en el Registro Público de la Propiedad.D).-Condición resolutoria.E).-Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

A).-CONCEPTO-Es el contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor, se reserva la propiedad hasta que otra persona llamada comprador, haya pagado la totalidad del precio.

B).-EFFECTOS ENTRE LAS PARTES.

"La venta con reserva de dominio, como su nombre lo indica - está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, consistente, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior del precio. Es un acontecimiento futuro, ya que se concede un plazo para pagar.

Los efectos de la compraventa dependen de la condición suspensiva, que por lo cual no se producen sus efectos mientras no se realice; es decir, las cosas quedan en suspense hasta que el comprador hace el último pago.

(51).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI. Vol. I., pág. 359.

"Antes de que se cumpla la condición, el vendedor conserva la propiedad, el dominio de la cosa, no se transmite porque esta obligación del vendedor, está subordinada a la condición suspensiva de que el comprador no ha pagado íntegramente el precio de la condición y el vendedor no transmite el dominio pues éste queda en poder del vendedor."(52)

No estoy de acuerdo que Lozano, use la palabra posesión por el de transmisión de la propiedad, que a mi modo de pensar es el más idóneo. Se transmite la propiedad hasta que se haya hecho el último pago el comprador.

"La cosa se entrega inmediatamente, pero la transferencia de la propiedad no se realiza sino en el momento que se paga íntegramente el precio debido (donec pretium solvatur). Pagado todo el precio pasa ipso facto al comprador."(53)

Dice Trabuchi, hasta que se haya pagado la totalidad de la cantidad debida, pero no antes, y cuando se transmite la propiedad se hace esta con todos sus riesgos desde que se cumple la condición.

(52).-Lozano Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. págs. 252, 253.

(53).-Trabuchi Alberto. Ibid. Instituciones de Derecho Civil. pág. 284.

C).-EFFECTOS CON RELACION A TERCEROS Y INSCRIPCION EN EL -
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Cumplida la condición se considera dueño desde el momento -
en que se celebró el contrato; y este es válido si se hizo
la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y las
cosas objeto de registro pueden ser identificadas en -
forma indudable sean bienes muebles o inmuebles, pero si los
bienes muebles o inmuebles no son identificables en forma -
cierta, entonces en tercero puede validamente adquirir la -
cosa por no haber limitación de propiedad, sólo así surtira
efectos la condición suspensiva contra estos.

"Pero para que tal rescisión produzca efectos contra -
terceros se requieren dos cosas, a saber: que en las compra--
ventas se haya convenido el pacto comisorio expreso y que -
este pacto se haya inscrito en el Registro Público de la -
Propiedad(2310,1951,1950,3003)"(54)

Dice Sánchez Medal, que para que surta efectos contra terce-
ros se necesita que las partes lo hagan por escrito; es decir
, en forma expresa y que se inscriba en el Registro Público
de la Propiedad.

(54).-Sánchez Medal Ramón. Idem. De los Contratos Civiles, -
pág.157.

"En relación con los terceros, esta modalidad le es oponible mediante inscripción en el Registro Público, para los inmuebles y para los muebles inscribibles, artículos 2312, - fracción II y 2313.

Es muy importante determinar la situación de los contratantes mientras no se realice la condición. El vendedor no podrá enajenar el bien a otra persona y si lo hiciera, la venta sería nula, con nulidad absoluta, según la solución tradicional, por ser un acto ejecutado en contra de una norma prohibitiva. Ahora bien, de acuerdo con las conclusiones a que llegamos en el estudio de la Teoría General, el contrato sería inoponible, ya que el vendedor carecería de legitimación para la celebración del contrato. Si la modalidad no estuviere inscrita, los terceros no estarán obligados a respetarla, puesto que la estipulación entre las partes no les obliga."(55)

Estoy de acuerdo en lo que dice Aguilar Carbajal, pues mientras no se registre sólo surtirá efecto entre las partes, pero más no para los terceros por no estar enterados, porque es obligación de las partes hacer la publicidad necesaria.

(55).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Ob. Cit. Contratos Civiles., - págs. 107, 108.

TESIS DONADA POR D. G. B. - UNAM

- 33 -

DE.-CONDICION RESOLUTORIA.

"Si entretanto, pendiente la condición resolutoria, la cosa perece, el perecimiento es exclusivo riesgo del vendedor - cuando la condición se verifica, no sólo en mérito al principio de la retroactividad, por el que, cumplida la condición resolutoria, las cosas vuelven al estado en que se encontraban, como si la obligación no hubiere existido nunca"(56)

Como dice Rojina, si se realiza la condición resolutoria el riesgo es para el vendedor, pero si no se realiza el que la pierde es el comprador. Esta condición se establece para en caso de incumplimiento de alguno de los contratantes.

Art. 1949, primer párrafo.-La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe..

Art. 2311, primer y segundo párrafo.-Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir el comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán los peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que

(56).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 360.

haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene depositada a los intereses legales de la cantidad que entregó."(57)

"NATURALEZA INESENCIAL DE LA RETROACTIVIDAD.- De lo que acabamos de decir se concluye que el efecto retroactivo de la condición no es esencial; inclusive nuestro artículo 1941 expresa las excepciones antes dichas, en la inteligencia de que hay legislaciones como la alemana que sólo reconocen a la condición efectos retroactivos cuando la intención de las partes ha sido dárselos, según se desprende de los artículos 158 y 159 del BGB."(58)

Estoy de acuerdo con el Dr. Ortiz Urquidí en el sentido de que aunque las partes no lo establezcan la condición obra sobre el pasado, y de que el artículo 1941 establece las excepciones a esta regla general. En el Derecho alemán sólo que lo pidan las partes habrá retroactividad.

(57).-Código Civil para el Distrito Federal.

(58).-Ortiz Urquidí Raúl. Derecho Civil. Primera edición. 1937. Ed. Porrúa, S.A., pág. 511.

Cuando se hace el pacto comisorio en forma expresa, una de las partes puede pedir ineficacia del contrato por incumplimiento de la otra parte, pero sin necesidad de juicio porque desde que se hace por escrito se entiende como sentencia ejecutoriada; es decir, que la sentencia queda firme.

3.- TESIS EMITIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Aunque el contrato de compraventa con reserva de dominio, es sin duda una verdadera venta, la transferencia del dominio opera hasta que el vendedor cubre el último de los abonos convenidos, y por lo tanto, quien haya vendido en estas condiciones un vehículo causante de atropellamiento, por lo cual proceda responsabilidad civil, debe considerarse como propietario del mencionado vehículo para los efectos de la aludida responsabilidad, mientras no se haya consumado la transferencia del dominio." (59)

Como dice la tesis de la S.C.J.N., la transferencia se hace hasta que ha pagado la totalidad del precio, pero mientras no se realice la condición la responsabilidad de tipo civil y

(59)-Jurisprudencia de 1917 a 1975. Apéndice de la Jurisprudencia Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera sala., pags. 323, 324.

los riesgos son a cargo del vendedor, pero si se cumple con la condición los riesgos son para el que compra.

"VENTA CON RESERVA DE DOMINIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE OAXACA)".

Si atentos los términos en que fue concebido un contrato de compraventa, se advierte que se celebró bajo la modalidad de reserva de dominio, no reglamentada, pero tampoco prohibida por la ley del Estado de Oaxaca en la época de su celebración, conforme al principio de autonomía de la voluntad reconocida por la legislación derogada, es válida la modalidad de reserva de dominio."(60)

Esta tesis nos dice que cuando no se haya reglamentada en la ley del Estado de Oaxaca, será válida la modalidad de reserva de dominio por el principio de la autonomía de la voluntad reconocida por la legislación derogada, pero yo pienso que además no debe ir contra las buenas costumbres ni contra las normas de orden público.

(60).-Jurisprudencia de 1917- 1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.

"COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, NATURALEZA DEL CONTRATO

La compraventa con reserva de dominio, actualmente operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad; en ella no pasa al comprador, sino hasta que satisface totalmente el precio -- pactado; queda así la obligación sujeta a condición suspensiva, temporal por el plazo señalado para el pago del precio, y se extingue, al quedar este satisfecho en su totalidad. Mientras, tanto el comprador con reserva de dominio, no -- puede enajenar la cosa, porque no tiene la propiedad, y el vendedor tampoco puede hacerlo durante el lapso para pagar el precio; así como la ley protege, tanto al vendedor, como al comprador, con reserva de dominio, frente a los con-----tratantes morosos, insolventes, incumplidos ó de mala fe!"(61)

La naturaleza de la venta con reserva de dominio se sujeta a una condición suspensiva, y entretanto ninguno de los -- contratantes podrá vender, sino hasta que se realice la -- condición, y como dice es para proteger a ambas partes.

(61).-Jurisprudencia 1917 a 1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación., pág. 329.

"CARACTER DE LA POSESION.

En el contrato con reserva de dominio, la posesión de la cosa, que el vendedor otorga al comprador, mientras se paga el precio, no es en concepto de arrendatario, sino propietario condicional, pues únicamente para fin de definir las consecuencias de la rescisión del contrato, es que la ley se le señala como arrendatario."(62)

Dice que para efectos del contrato se le tiene como propietario que implica condición, mientras cubre el precio, pero únicamente para efectos de la ineficacia del contrato se le tendrá al comprador con carácter de arrendatario.

"COMPRVENTA. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la Legislación mexicana, no significa translación de

(62). --Jurisprudencia 1917 a 1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación., pag.330.

dominio como acontece en Alemania y Suiza, donde se -
considera la inscripción como constitutiva de derechos, -
siendo en México puramente declarativa, ya que la transla--
ción se hace por el acto jurídico celebrado entre las --
partes y la inscripción no es más que una declaración de
lo que se realizó en este acto." (63)

En México, la inscripción en el Registro solamente tiene -
fines declarativos; es decir, darle publicidad al acto --
jurídico por lo que sólo servirá para que se enteren los -
terceros.

(63).-Jurisprudencia 1917 a 1975. Apéndice al Semanario -
Judicial de la Federación, pág. 341.

capítulo III.

VENTA AD GUSTUM.

C A P I T U L O III.

VENTA AD GUSTUM.

A).-Concepto.B).-Naturaleza jurídica.C).-Argumentos en favor del caracter objetivo de la prueba.D).-Efectos.E).- Degustación tácita.

A).-CONCEPTO.

Las ventas de las cosas que se acostunbran gustar, no se perfeccionará hasta que el comprador pruebe la cosa esta sea de su agrado y la acepte, avise al vendedor, este a su vez entregará la mercancía a cambio del pago de un precio.

B).-NATURALEZA JURIDICA.

"Doctrinariamente se discute cual es la naturaleza jurídica de estos negocios: si son verdaderas ventas bajo condición suspensiva de la que la cosa resulte del gusto del comprador, que declare de su agrado, o si sólo son promesas unilaterales de venta, o simples gestiones precontractuales o meras ofertas con remisión de la cosa"(64);

(64).-Rezzónico Luis Maria. Obra Citada. Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil, pág. 123.

Yo pienso que la venta depende solamente del comprador, por lo cual se puede considerar como una condición potestativa; es decir, una promesa unilateral de comprar la cosa.

"En el Código Civil Argentino (1336) la venta ad gustum se presume hecha bajo condición suspensiva de que si fuesen las cosas del agrado personal del comprador.

Problema grave, en relación con esta modalidad de la compra venta es el de la extensión del arbitrio de que se pretende comprar para rechazar o admitir la cosa objeto de la venta. La mayoría de los tratadistas le atribuyen, a este respecto, una facultad incondicionada, absoluta, pero otros, aunque se encuentren en minoría, le reconocen únicamente un "arbitrio equitativo", que es la conclusión realmente aceptable."(65)

El Derecho argentino acepta la condición suspensiva entendida como la aceptación o el rechazo por parte del comprador respecto a la venta, pero la minoría reconoce el arbitrio equitativo, que ha mi modo de pensar es la solución adecuada.

(65).-Pina Vara Rafael de. Idem. Derecho Civil Mexicano. 1977.
Vol. IV, pág. 59.

"La venta ad gustum o al gusto, en cuyo contrato todo depende del gusto del comprador a quien se deja la facultad de degustar. Aunque en este caso no se perfecciona hasta que el comprador le haya agradado la cosa y así lo comunique al vendedor, se trata más bien de una promesa unilateral de venta y no de una venta sujeta a condición suspensiva." (66) Sánchez Medal, dice que es una promesa unilateral de venta y no una condición suspensiva, por lo que estoy de acuerdo porque depende de la voluntad de una de las partes y no de un acontecimiento futuro e incierto.

"En cambio, en la compra de las cosas que se acostumbra gustar el cumplimiento de la condición no es ajeno a la voluntad de los contratantes porque es precisamente el comprador quien debe manifestar si la cosa vendida es de su agrado; entonces, sólo con esta manifestación, se tiene por satisfecha esta condición del artículo 2257." (67),

Dice Lozano Noriega, que es una condición potestativa del comprador del cual depende la venta, y hasta que no haya probado la cosa este no se perfeccionará.

(66).-Sánchez Medal Ramón. Ibid. De los Contratos Civiles, pág. 123.

(67).-Lozano Noriega Francisco. Idem. Cuarto Curso de Derecho Civil. pág. 228.

"La compraventa al gusto no puede traducirse en una compraventa bajo condición suspensiva de la aprobación; porque tal condición que, sería meramente potestativa, anularía el contrato."(68)

Considero que los hermanos Mazeaud tienen razón en decir que no se trata de una condición suspensiva. Yo pienso que para que haya contrato se necesita que la voluntad de las partes este acorde.

C).-ARGUMENTOS EN FAVOR DEL CARACTER OBJETIVO DE LA PRUEBA.

"Expone De Castro (La promesa de contrato, en el "Anuario De Derecho Civil", 1950, pag. 160) convincentes razones que justifican, a nuestro juicio, el caracter objetivo de la prueba

(68).-Mazeaud Henri y León, Jean. Ibid. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III, pág. 213.

La palabra gustar dice --- De Castro --- no se emplea en el sentido de agradar o parecer bien, sino en el sentido de experimentar, en el de probar la cosa sintiendo su sabor en el paladar(degustatio); "gustar o probar", son referencias a las formas especial y general de probar la cualidad de la cosa.

También en el Derecho Romano la degustación tenía un relieve particular; ciertas cosas, en especial el vino, no se compraban si antes no eran gustadas, para comprobar su calidad(Digesto, 18, 1, 4, 1,); pero como era natural, su apreciación no quedaba al gusto personal ni a la voluntad del comprador, sino que, en su caso, se recurría a que fuese viriboni arbitrata degustata, según se refiere Cicerón(De re rustica).

La regulación de las Partidas se refería, como la del Código, al probar o gustar antes de recibir la cosa, y las graves obligaciones que se imponen al comprador respecto al gustar o probar mismo excluyen --- por contradictorias --- la posibilidad que otorgase a este comprador el poder de --- por capricho o mala voluntad una mercancía de buena calidad (Partida V, tít. 5, ley 27)."(69)

(69).-Badenes Gasset Ramón. El Contrato de Compraventa. -
1968. Madrid. Tomo I, pág. 316.

Desde la época de la ciudad de Roma no se dejaba la prueba a la voluntad de una de las partes sino que debía someterse a la autoridad; en cambio, en la actualidad es libre el comprador de aceptar o rechazar la cosa sin que el vendedor pueda hacer absolutamente nada.

D).-EFFECTOS.

"Mientras la prueba al gusto no se ha efectuado el vendedor solamente está obligado a dar al comprador el medio de llevarlo a cabo. Si por culpa del comprador la prueba no puede realizarse, la nueva venta se hará a riesgo y peligro del comprador; este es quien, al negarse a gustar la cosa, ha imposibilitado toda la aplicación del artículo 1587.

Si el comprador la rechaza "no existe venta" dice el artículo 1587. La aceptación del comprador es un elemento esencial de la venta; aparece en efecto como modalidad del consentimiento."(70).

Como dice Planiol y Ripert, habrá venta hasta que haya la aceptación de la cosa por parte del comprador y se de conocimiento de esto al vendedor.

(70).-Planiol Marcel y Ripert George. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Los Contratos Civiles. Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz. Ed. Cultural, S.A. 1946. La Habana. Tomo X. Primera parte, pág. 336

Art.2257.-"Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos."(71)

"Venta a probar(venta ad gusta) se opone a la venta a ensayo, pues, a diferencia de ella, no se presenta bajo el aspecto de una venta con condición: según el artículo 1587, "no hay venta" mientras la degustación no ha tenido lugar y el comprador no ha aceptado la cosa; esta diferencia se aplica, porque la decisión del comprador es aquí soberana; acepta o rehusa la mercadería, sin fiscalización y sin crítica posible; le basta con declarar que no le conviene. Hasta la aceptación, la situación está pues en su exclusivo poder, lo que es **inconciliable** con la idea de vínculo jurídico, ni aun bajo condición; un contrato no puede estar afectado de una condición puramente potestativa por parte del deudor (1174). En cuanto a saber que mercaderías están sujetas a degustación, el artículo 1587 cita el vino y el aceite, después de lo cual añade "y otras cosas que está en la costumbre el probar antes de hacer la compra..." ; la práctica comercial es, pues, decisiva en esta materia: se ha juzgado negativamente y se ha descartado la aplicación del artículo 1587 en lo que concierne a las ventas de manteca

(71).-Código Civil para el Distrito Federal.

y de arena."(72)

"Mientras la prueba al gusto no se haya efectuado
, el vendedor solamente está obligado a dar al com-
prador el medio de llevarlo a cabo. Si por culpa del
comprador no puede realizarse, la nueva venta se hará a
riesgo y peligro del comprador."(73)

Rojina dice, que el vendedor debe proporcionarle el
medio para que lleve a cabo la prueba el comprador,
pero si por culpa de este no se realiza, la nueva enaje-
cion se hará por cuenta y riesgo de él.

(72).-Jossierand Louis.Obra Citada.Derecho Civil.

Contratos.Tomo II. Vol. II,págs.44,45.

(73).-Rojina Villegas Rafael.Ibid.Contratos.Tomo VI.Vol.I
,pág.382.

"Como explicar que admitamos que el artículo 2257 supone, respecto de la venta de cosas que se acostumbran gustar - que el cumplimiento de la condición quede a la exclusiva voluntad del comprador, puesto que él es el único que podrá manifestar si la cosa es o no de su agrado. La objeción no tiene importancia 1944 no es aplicable; habla de la obligación condicional que depende de la exclusiva voluntad del deudor y, en el caso concreto, no es la voluntad del deudor de la que depende el cumplimiento de la condición; el deudor de la cosa no es el comprador, es el vendedor; no es una obligación condicional, porque el acreedor de la cosa es el comprador, aunque sea deudor de la obligación de pagar el precio."(74)

Interpretando lo dicho por Lozano Noriega, que el cumplimiento de la condición queda a la exclusiva voluntad del comprador, pero el artículo 1944 no es aplicable, porque el vendedor es el deudor y el comprador es el acreedor de la cosa.

(74).-Lozano Noriega Francisco. Iden. Cuarto Curso de Derecho Civil., pág. 229.

Esta compraventa sólo produce efectos entre las partes, -
por lo que para que surta efectos contra terceros -
necesitaría estar inscrita en el Registro, por lo que la -
degustación sólo beneficia o sólo perjudica al vendedor, Si
el comprador prueba la cosa acepta y lo hace saber al -
vendedor se perfecciona la venta.

"En consecuencia, la transmisión de la propiedad y el riesgo
se efectúa solamente el día de la aprobación." (75)

Como dicen los hermanos Mazeaud, la transmisión y el riesgo
se efectúa el día que el comprador da su adquiescencia.

3).- DEGUSTACION TACITA.

"Prueba o degustación tácita: mora.- Si la persona que ha -
comprado la cosa ad gustum o bajo condición de ensayo o -
prueba no quisiera gustarla o ensayarla, el contrato perma--
necería indefinidamente en suspenso, y el vendedor se ---
encontraría impedido de disponer de las cosas sobre las que
versa la venta, en espera de que el comprador se decidiera -
hacer la degustación.

Ello sería contrario al interés colectivo porque paraliza--
ría a la circulación de los bienes. Por ello el Código --

(75).- Mazeaud Henri y León, Joan. Idem. Lecciones De Derecho -
Civil. Volumen III., pág 213.

dispone en el artículo 1337 que "si el comprador fuere moroso en gustar o probar la cosa, la degustación se tendrá por hecha, y la venta quedará concluída."(76)

Como dice Rezzónico, se tendrá por hecha la degustación cuando el comprador incurra en mora de gustar la cosa, pues causaría un perjuicio muy grande a la colectividad por no dejar a otros probar la cosa, por lo que la ley da por hecho el ensayo aunque no se lleve a cabo.

Art. 2080, último párrafo.-"Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación."(77)

(76).-Rezzónico Luis Maria. Ob. Cit. Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil., pág. 110.

(77).-Código Civil para el Distrito Federal.

Capítulo IV.

VENTA EN ABONOS.

C A P I T U L O I V .

VENTA EN ABOLOS.

A).-Concepto.B).-Efectos entre las partes.C).-Efectos con relación a terceros y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.D).-Jurisprudencia y tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.E).-Diferencias entre esta figura y la venta con reserva de dominio.

A).-CONCEPTO.

"Es un contrato de compraventa que tiene la modalidad de -
que el precio de la cosa se va pagando en partidas y a -
intervalos regulares o irregulares, en cuanto al monto y su
plazo, y el dominio de ella, casi siempre, se transfiere -
desde luego."(78)

El dominio se transfiere inmediatamente, pero hasta que se
haya hecho el último pago se entregará el documento -
justificativo, es decir; la forma válida que ante la ley -
acredite ser el nuevo propietario.

(78).-Aguilar Garbajal Leopoldo. Ibid. Contratos Civiles., -
pág. 108.

b).-EFFECTOS ENTRE LAS PARTES.

"Generalmente se agrega al contrato el pacto comisorio, que consiste, en que la estipulación del contrato se rescinde por el supuesto de incumplimiento en el pago de los abonos. En resumen: el contrato esta sujeto a condición resolutoria.

a).-Antes de la realización de la condición. El contrato produce obligaciones puras y simples; el comprador es dueño de la cosa y por consiguiente, la puede enajenar.

b).-La condición se realiza. Como toda condición resolutoria, vuelven las cosas al estado que tenían al momento del nacimiento de la obligación.

Como consecuencia, el vendedor vuelve a adquirir la propiedad de la cosa y el comprador vuelve a ser dueño de la parte del precio que hubiere pagado; pero como no será posible devolver el uso de la cosa, ni pedir el demérito de la misma, el artículo 2311 da derecho al vendedor a percibir los daños y perjuicios."(79)

(79).-Aguilar Cartajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles., pág. 109.

(Como dice Carbajal, hay que saber si se ha cumplido o no la condición, porque antes de que se cumpla la condición es una obligación lisa y llana y el comprador puede disponer de la cosa, pero una vez cumplida la condición las cosas volverán al estado en que se encontraban antes.

Art.-2109.-"Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiere haber obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Art.2108.-Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de la obligación."(82)

El artículo 2109, menciona lo que es perjuicio, y dice que es la privación de cualquier ganancia permitida que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la otra parte, el artículo 2108 nos da el concepto de daño, y dice que es la pérdida o mengua sufrido en el patrimonio por la falta del cumplimiento del otro contratante.

(82).-Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 28, primer párrafo.- En los casos de compraventa en abonos de bienes muebles o inmuebles, se rescinde el contrato, el vendedor y el 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 de una indemnización por el deterioro que haya sufrido. Tanto el alquiler o la renta, cuanto la indemnización, serán fijados por las partes hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria, o, a falta de acuerdo, por peritos designados administrativa o judicialmente, según fuere la situación.

Artículo 29.- Cuando se demande la rescisión o cumplimiento por mora del comprador en contratos de compraventa a plazo respecto de los cuales se haya cubierto más de la mitad del precio, el consumidor podrá optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las costas y gastos judiciales."(81)

(81).- Ley Federal de Protección al Consumidor, 1976.
México.

La Procuraduría del Consumidor actuará como arbitro aplicando los artículos 28 y 29 de esta ley si las partes se sujetan a ella, pero en caso de no sujetarse se aplicarán los artículos correspondientes del Código Civil para el Distrito Federal; es decir, sólo actuará si estas lo desean, por lo que considero que sólo es un propósito que tiene la ley y no una realidad por tener las partes la opción a escoger.

"Tratándose de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de registro puede complementarse la garantía constituyendo respectivamente hipoteca o prenda; sin embargo en estos casos conviene también la posibilidad de que existan acreedores preferentes, como el de alimentos, el crédito obrero, y es conveniente entonces no sujetar la venta a una cláusula rescisoria con garantía hipotecaria o prendaria, sino estipular la reserva de dominio. En los casos en que se haya como simple garantía el pacto comisorio y el gravamen hipotecario o prendario, puede surgir un acreedor preferente, por ejemplo el de alimentos, principalmente el cónyuge y quedar supeditado el vendedor a esa preferencia." (82)

(82). -Rojina Villegas Rafael. Obra Citada. Contratos. Vol. VI.

Como dice Rojina, el contrato no se debe sujetar a una simple cláusula rescisoria con garantía hipotecaria o pre-daria, sino hay que estipular que la venta en abonos se haga con reserva de dominio para proteger al vendedor, porque si hay un acreedor preferente el vendedor puede quedar supeditado a esa preferencia.

"Diferencia entre pacto comisorio con la condición resolutoria.-Comunmente se identifica al pacto comisorio con la condición resolutoria. Pero no hay tal, pues aunque ambos tienen la finalidad de resolver una relación obligacional, lo cierto es que hay entre ellos tan radical diferencia que no es posible confundirlos.

Consiste esa diferencia en que la condición resolutoria opera de pleno derecho, puesto que con su sola realización resuelve, ipso iure, la relación dejandola sin efecto, siendo así a pesar de ello las partes de común acuerdo--tácito o expreso, no importa,--quieren seguir manteniendo la relación, está en realidad no será sino sólo en apariencia la misma, ya que queda extinguida ipso iure.

En cambio, el pacto comisorio no opera de pleno derecho sino requiere expresa voluntad del perjudicado, si es que se decide, claro, por la resolución, debe imprecindiblemente hacer

saber al incumplido para su debido conocimiento y efectos
consecuentes." (83)

Como dice el Dr. Raúl Ortiz Urquidi, que no debe confundirse la condición resolutoria con el pacto comisorio. El primero no necesita de la manifestación expresa, sino que opera de pleno derecho aunque las partes no digan nada, pero en cambio el pacto comisorio necesita de la manifestación expresa del perjudicado y que le haga saber a la parte incumplida para que produzca los efectos; es decir, no opera de pleno derecho.

Art. 2239.-"La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado." (84)

Las partes se obligaran a devolverse lo que han recibido en caso de que se rescinda el contrato.

C).-EFECTOS CON RELACION A TERCEROS Y INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

"Como es natural, el principal problema, respecto de ellos, es la aplicación del pacto comisorio, es decir la estipulación

(83).-Ortiz Urquidi Raúl. Ibid. Derecho Civil., pág. 519.

(84).-Codigo Civil para el Distrito Federal.

la falta de uno o de varios abonos, producirá la resolución del contrato.

Los terceros adquirentes del bien, podrán verse afectados la ley procedirá ya sea perfectamente conocido por el adquirente.

De consiguiente, conforme al artículo 2310, para que este pacto surta efectos contra terceros, es necesario que se haya expresamente pactado, no es suficiente el tácito previsto en el artículo 1949, como resolución del contrato, y además es necesario que sea inscrito en el Registro Público de la propiedad; por lo tanto, si los bienes no fueren inscribibles, no surtirá efecto contra tercero."(85)

Como dice Aguilar Carbajal, para que surta efecto contra terceros es necesario que el pacto se haga en forma expresa y que el bien pueda ser inscribible en el Registro Público de la Propiedad porque de lo contrario no surtirá efecto alguno contra el tercero.

(85).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles., pág. 119.

"La venta en abonos, de acuerdo con el Código del Distrito Federal, esta sujeta a las reglas siguientes: a). Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato que producirá efecto contra tercero que hubiere los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad. b) Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, maquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, también podrá pactarse la cláusula resolutoria citada, y esa cláusula producirá efectos contra terceros que hayan adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público de la Propiedad. c). Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta, pero la cláusula no producirá efectos contra terceros de buena fe que hubieren adquirido los bienes(2310)."(86)

(86) - Pina Vara Rafael De. Ob. Cit. Derecho Civil Mexicana, Tomo IV, pág. 52.

"Respecto de los bienes que no son susceptibles de una identificación indubitable, nunca el pacto comisorio surtirá efectos contra terceros de buena fe. La reforma es totalmente desafortunada respecto a la rescisión del contrato, o sea el pacto comisorio inscrito surta efectos contra terceros -- respecto de los bienes susceptibles de una identificación -- indubitable. Basta recordar a ustedes lo dicho antes con -- anterioridad; no es posible organizar la publicidad en el -- Registro Público respecto de los bienes muebles porque como ya señalabamos los índices solamente se refieren al compra-- dor y al vendedor; es decir, a las personas y no existe -- índice de objetos." (87)

Como dice Lozano Noriega, en el Registro Público de la Propiedad no existe índice de objetos de bienes muebles, por lo -- concluimos que sólo surte efectos entre las partes.

87.- JURISPRUDENCIA Y TESIS RELACIONADAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"COMPRAVENTA A PLAZO TITULADA PROMESA DE VENTA.

(87).- Lozano Noriega Francisco. Ibid. Cuarto Curso de Derecho Civil., pág. 251.

Son verdaderas ventas a plazo, aun cuando se les estipule -
en el contrato de promesa de venta, aquellas en que se -
enajena un predio cuyo valor debe cubrirse en varios abonos
, y en el que se estipula que las contribuciones serán -
pagadas, desde luego, por el comprador, y que al acabar de pa-
gar el precio se otorgará la escritura pública relativa, -
entrando en posesión el comprador de la finca, en el momento
de celebrarse el contrato; siendo entonces de aplicarse el -
artículo 2899 del Código del Distrito y Territorios Federa-
les de 1884, que permite al comprador pagar después de -
expirado el término, mientras no se haya constituido en mora
, y si este se ha hecho, el juez debe concederle nuevo -
término." (88)

Lo que importa en el contrato es el contenido y no la deno-
minación que se le da.

"COMPRAVENTA EN ABONOS, EFECTO DE LA RESCISION.

Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del
contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restitui-
ciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho

(88).--Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario ---
Judicial de la Federación. Cuarta parte. Pág. 332.

las partes, son de orden público, irrenunciables por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas de las expresadas por la ley son nulas y la sentencia respectiva al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en los términos de la ley."(89)

En caso de anulación del contrato deben devolverse las prestaciones que se hubieren hecho, pero no podrán pactarse cláusulas en el contrato más onerosas de las expresadas por la ley.

TESIS RELACIONADAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

"COMPRAVENTA EN ABONOS, SUSPENSIÓN DE ESTOS, CUANDO SE PERTURBA EN SU POSESIÓN AL COMPRADOR.

De acuerdo con el texto del artículo 2299 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales que en esta cuestión se separa de la mayor parte de las legislaciones, la perturbación no sólo se refiere a la posesión sino también al derecho; así declara, que el comprador puede suspender el pago de los abonos cuando se perturba en la

(89).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte, pág. 352.

posesión o el derecho, ó tuviere justificación o temor de serlo. Ahora bien, en caso de que al vendedor se le haya embargado la cosa dada en venta y registrado dicho embargo, hay perturbación de la posesión y el derecho del comprador, y se determina el justo temor de éste puesto que el bien embargado puede ser rematado adjudicando en favor del acreedor del vendedor, por lo tanto si el comprador suspende los abonos, se apegá a los artículos antes mencionados, sin que sea posible atribuirle mora e incumplimiento del contrato, ya que esa suspensión tiene lugar en el ejercicio de la ley le confiere."(90)

El comprador podrá suspender el pago de las mensualidades cuando tenga el justo temor de sufrir una perturbación en su derecho de posesión.

"VENTA A PLAZOS, MODIFICACION DEL TERMINO FIJADO PARA EL PAGO DEL PRECIO.

La aceptación fuera de termino establecido, de un abono al precio de la compraventa a plazos, da lugar a la modifica--

(90).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte., pág. 331.

ción en que debía recibirse el pago y se extingue la acción de rescisión del contrato basada en la falta de pago oportuno.

VENTA EN ABONOS, RESCISION DE LAS (LEGISLACION DE VERACRUZ).

Aun cuando el artículo 2243 del Código Civil del Estado de Veracruz, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos, ocasionara la rescisión del contrato, no es exacto que tal omisión motive la rescisión, habida cuenta de que tal precepto establece que "la rescisión" contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Esto es, que sólo para que la rescisión pueda producir efectos respecto a terceros, es necesario que se incluya en el contrato la cláusula respectiva. Pero si la rescisión se plantea entre los mismas partes contrincantes no es menester la inclusión de la cláusula rescisoria en el contrato para que legalmente pueda producirse la acción de rescisión, conforme al artículo 2233 del Código Civil." (91)

(91).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de La Federación. Cuarta parte, págs. 326, 327.

sólo surte efectos contra terceros la anulación del contrato y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

E).-DIFERENCIAS ENTRE ESTA FIGURA Y LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

- 1.-En la venta en abonos los pagos se hacen en forma periódica; en cambio, en la venta con reserva de dominio, si bien es cierto que los pagos pueden ser periódicos, no es menos cierto que los mismos pueden hacerse al contado;
- 2.-En la venta en abonos se transmite el dominio desde el primer momento; en la venta con reserva de dominio no se transmite hasta que se ha terminado de pagar el precio;
- 3.-En la venta en abonos si la cosa se pierde, será el comprador quien sufra la pérdida, salvo pacto en contrario; en la venta con reserva de dominio si la cosa se pierde, la pérdida será para el vendedor, salvo pacto en contrario.

Capítulo V.

VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

C A P I T U L O V.

VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

A).-Concepto.B).-Antecedentes de la retroventa.C).-Diferencias entre la venta con pacto de preferencia y la retroventa.D).-Plazo para que el vendedor ejercite su derecho de preferencia.E).-Características del derecho del comprador.

A).-CONCEPTO.

"Según esta modalidad, es válido el pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igual de condiciones a cualquier otro comprador, y que, por lo tanto para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si desea hacer uso de su derecho, pueda adquirir en las mismas condiciones de precio."(92)

El vendedor primitivo, sólo podrá hacer uso de este derecho, si el comprador desea vender la cosa y en caso de que lo venda tendrá preferencia este en igualdad de condiciones sobre los demás compradores.

(92).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I, págs. 371, 372.

4).-ANTECEDENTES DE LA RETROVENTA.

"Si el vendedor puede recuperar la cosa, es claro que su propiedad no pasa irrevocablemente al comprador, antes bien queda sujeta á una contradicción resolutoria con los efectos del artículo 1041.

Artículo 1437.

El derecho de que se trata el artículo anterior dura cuatro años, contados desde la fecha del contrato, si no se ha señalado otro término más corto: no puede pactarse otro término más largo.

1660 y 1661 Franceses, 1665 Sardo, 1556 y 1557 Holandeses, 1506 Napolitanos: todos estos conceden cinco años los 2346 y 2347 de la Luisiana conceden diez años.

El derecho adquirido por el primer comprador, era resoluble, ó sujeto á una condición resolutoria: así, poco importa que una segunda venta se haya hecho ó no nención del pacto de la primera, aunque lo regular es que se haya exigido la presentación y entrega de esta como título de propiedad.

De todos modos, el primer vendedor ha de abonar al segundo comprador lo mismo que abonaría al primero, como si la cosa continuase en su poder. Si os he vendido la cosa en cien, y vos la vendisteis en docientos, habré de entregar cien al segundo comprador: vos no habeis podido por

vuestro propio hecho gravar ó dificultar mi derecho de -
de retracto.

Si por lo contrario, os la he vendido en docientos, y -
después vendisteis en ciento, habré de entregar los --
docientos al segundo comprador, porque se supone que -
habeis también vendido todos vuestros derechos relativos -
á la cosa, y con tendencia a retener su posesión; por -
consecuencia, el derecho de exigir de no los docientos pe-
sos, en el caso de hacer yo uso del retracto.

El pacto ó cláusula de retroventa envuelve una condición
resolutoria, no suspensiva: adquiere, pues, el comprador -
la propiedad de la cosa, que, en el caso del artículo -
1438, se hará irrevocable. Es por lo menos un poseedor con -
justo título y buena fe: ¿ cómo negarle que pueda pres---
cribir y ejercer para utilidad y conservación de la cosa -
todos los derechos del vendedor? Puede enagenarla según -
el artículo anterior, aunque con sujeción a resultas del -
retracto: lo demás es menos." (93)

(93).--García Goyena Florencio. Concordancias, Motivos -
y Comentarios del Código Civil Español. 1852. Madrid. Tomo
III, págs. 415, 416, 417.

"Artículo 1438

Si el vendedor no cumple con lo prescrito en el artículo 1447, el comprador adquiere irrevocablemente el dominio de la cosa vendida." (94.)

"De la retroventa

Artículo 2901

Se llama retroventa la venta hecha bajo condición de que dentro de un determinado plazo se puede rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

Artículo 2902

La retroventa sólo puede tener lugar en los bienes raíces.

Artículo 2903

La retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato." (95).

(94).-Garcia Goyena Florencio. Ibid. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo III, pág. 317.

(95).-Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.

"Artículo 2904

Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en -
el término convenido, y á falta de este en el de los -
cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

Artículo 2905

El vendedor que quiera efectuar la retroventa, deberá -
reembolsar al comprador:

I. Del precio recibido;

II. De los gastos del contrato;

III. De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa
vendida.

Artículo 2906

El comprador responde de los daños y deterioros que la -
cosa haya sufrido por culpa o negligencia.

Artículo 2907

El vendedor puede demandar la cosa aunque se halle en -
poder de tercero, salvo el derecho de éste contra el -
que la vendió."(96)

(96).-Código del Distrito Federal y Territorio de Baja -
California de 1884.

El legislador de 1884 permitió la retroventa por -
considerarla una venta sujeta a condición resolutoria -
para que el vendedor recupere la cosa en el término de -
5 años y si este no hace uso de su derecho la venta -
queda firme, es decir; el comprador tendrá el dominio de -
la cosa en forma irrevocable. El legislador de 1928 -
prohibió este pacto por considerar que encubría un préstamo
de dinero con interés usurario, yo pienso que el legislador
de 1928 hizo bien en prohibir la retroventa para -
solucionar el problema.

C).-DIFERENCIAS ENTRE LA VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA
Y LA RETROVENTA EN LEGISLACIONES EN QUE SE PERMITE.

- 1.-En la venta con pacto de preferencia es una verdadera -
venta; la retroventa puede encubrir un préstamo de dinero
con interés usurario, en que se pacte que el comprador -
devolverá en determinado tiempo al vendedor primitivo, a -
cambio de un precio, más una cantidad adicional;
- 2.-En la venta con pacto de preferencia no se establece -
ningún plazo; en la retroventa sí;
- 3.-En la venta con pacto de preferencia, si el vendedor -
vende la cosa a otra persona, la venta es válida, pero ten-
drá que pagar daños y perjuicios; en la retroventa si el -
comprador vende es nula la enajenación.

b).-PAGO PARA QUE EL VENDEDOR EJERCITE SU DERECHO DE PREFERENCIA.

"Vamos a ver esta modalidad del contrato de compraventa al establecer un derecho de preferencia por el tanto en beneficio del vendedor, la falta de aviso por su parte también se sanciona sólo con el pago de daños y perjuicios y no con la ineficacia de la operación jurídica."(97)

Se aplica la sanción del pago de daños y perjuicios por el no aviso del vendedor de la enajenación que se hace.

Art.2304.-El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble tendrá el

(97).-Lozano Noriega Francisco. Idem. Cuarto Curso de Derecho Civil, pág. 242.

término de diez días para ejercer su derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiese satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Art. 2305.-Debe hacerse de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si esta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Art. 2306.-Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Art. 2307.-Cuando el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de este derecho el día, hora y el lugar en que se verificará el remate."(98)

E).-CARACTERISTICAS DEL DERECHO DEL COMPRADOR.

"Tiene características muy especiales: es un derecho personalísimo puesto que no es transferible ni por herencia

(98).-Código Civil para el Distrito Federal.

,ni por cesión;por otra parte se concede al primitivo -
vendedor,con el exclusión de cualquier otra persona."(99)
Art. 2308.-"El derecho adquirido por el pacto de prefe---
rencia no puede cederse,ni pasa a los herederos del lo que
disfrute"(100).

El derecho de comprador es intransferible,es decir;es un
derecho personalísimo que sólo este puede hacer uso de él.

(98).-Aguilar Carbajal Leopoldo.Ob.Cit.Contratos Civiles.,
pág. 112.

(100).-Código Civil para el Distrito Federal.

Capítulo VI.

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

C A P I T U L O VI.

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

A).-Concepto.B).-Razones por las que se permite la venta con pacto de no vender a persona determinada y razones por las que no se permite la venta con pacto de no vender a persona alguna.C).-Obligación del comprador de no hacer D).-Sanción por no cumplir con esta obligación.

A).-CONCEPTO.-"Consiste esta modalidad en que el propietario de un bien pueda enajenarlo; pero no ha determinadas personas."(101)

En el contrato puede pactarse que el comprador no venderá a determinada o determinadas personas, por lo que es justificable porque estos pueden ser sus competidores, pero siempre y cuando se establezca un plazo, es decir; no puede ser por tiempo indefinido.

(101).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles, pág.112.

F).-RAZONES POR LAS QUE SE PERMITE LA VENTA CON PACTO DE -
NO VENDER A PERSONA DETERMINADA Y RAZONES POR LAS QUE NO -
SE PERMITE LA VENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA -
ALGUNA.

"Pero no prohíbe la cláusula de no enajenar a una persona -
determinada, porque tal estipulación sólo restringe la --
inajenabilidad a una persona señalada, que puede ser p.ejem.
un competidor o enemigo temible del vendedor, por lo cual -
tiene interés legítimo de que la cosa que se vende no se -
entregue a otra persona." (102)

Como dice Rezzónico, se permite la modalidad de venta con -
pacto de no vender a determinada persona por razones que el -
vendedor original le puede perjudicar un competidor o un -
enemigo temible, por lo que obliga al comprador a no vender -
la cosa durante determinado tiempo, pero lo puede vender a
cualquier otra persona que no sea este.

(102)-Rezzónico Luis Maria. Idem. Estudio de los Contratos en
nuestro Derecho Civil, pág. 296.

En el derecho alemán para que se pueda pactar ese derecho se necesita forzosamente la inscripción en el Registro.

Artículo 449.- El comprador de una finca ha de soportar -- los gastos de Auflassung y la inscripción, el comprador de un derecho sobre la finca ha de soportar los gastos de la inscripción en el Registro necesaria para la constitución o transmisión del derecho, con inclusión de los gastos de las declaraciones necesarias para la inscripción. Al --- comprador incumben también en ambos casos los gastos de la documentación de la compra."(103)

Como dice el Código Alemán, se necesita la inscripción en el Registro para la constitución o transmisión del derecho, por lo que si se pacta en el contrato la modalidad de la venta con pacto de no vender a determinada persona se - tendrá que inscribir en el Registro.

→-----

(103) .- Enneccerus Ludwig, Kipp Theodor, Wolff Martin. Tratado de Derecho Civil. Código Civil Alemán. Traducción de Carlos Melo Infante 1955. Barcelona. Ed. Bosch., pág. 93.

La venta con pacto de no vender a persona alguna."La
respuesta no es dudosa: la ley prohíbe la cláusula de no
enajenar a persona alguna la cosa vendida, porque quiere
evitar la inamovilidad de las cosas, su no negociabilidad
en forma tan absoluta que perjudicaría los intereses de
la economía general."(104)

Rezzónico dice, no debe permitirse esta modalidad por evitar
la inamovilidad de los bienes en perjuicio de los
intereses de la colectividad, es decir; el daño que le
produce a esta.

"La cláusula de no enajenar a persona alguna produciéndose
la circulación de los bienes, preferentemente, por la venta o
cambio de dinero, el legislador ha tenido en cuenta, para
eliminar el obstáculo que supondría para ello autorizar una
cláusula contractual destinada prácticamente a la inmovi-
lización absoluta de las cosas que se encuentran en el
comercio."(105)

(104).-Rezzónico Luis María. Ob. Cit. Estudio de los Contratos
en Nuestro Derecho Civil, pág. 295.

(105).-Pina Vara Rafael De. Ob. Cit. Elementos de Derecho
Civil Mexicano. Vol. IV, pág. 48.

Pina dice, es nula la cláusula con pacto de no enajenar a persona alguna porque provoca la inamovilización de los bienes. Yo pienso que no se permite por ser contraria al artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 28, segundo párrafo.-"En consecuencia la ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con eficacia, toda concentración o acaparamiento en una o pocas manos, de artículos de consumo necesario, y que tenga por objeto obtener el alza de los precios; todo acto o procedimiento que evite o tienda a evitar la libre concurrencia en la producción, industria, comercio, o servicios al público; todo acuerdo o combinación de cualquier manera que se haga de productores, industriales, comerciantes y empresarios de transportes o de algún otro servicio, para evitar la competencia entre sí y obligar a los consumidores a pagar precios exagerados; y en general, todo lo que constituya una ventaja exclusiva indebida a favor de una o varias personas determinadas y con perjuicio del

público en general o de alguna clase social."(106)

Va contra el artículo 28 de la Constitución Política de 1917 porque impide la libre concurrencia en el comercio por lo cual provoca la inamovilización de los bienes. Tratándose de bienes de consumo necesario causa un encarecimiento de ellos por la falta de competencia en el comercio por lo que perjudica al público consumidor en beneficio de una o varias personas determinadas.

3).- OBLIGACION DEL COMPRADOR DE NO HACER.

El comprador esta obligado a no vender la cosa a otra persona persona determinada durante determinado tiempo, es decir; tiene la obligación de no hacer.

"Implica en realidad una modalidad excepcional, en donde existe la regla que no pueden crearse incapacidades, por contrato. Nuestro derecho siguiendo al francés, permite que sólo por la ley se originen incapacidades; es decir, incumbe a la norma conferir, restringir o negar en ciertos casos la capacidad de goce o de ejercicio.

La regla general es que toda persona es capaz, excepto -
cuando la ley diga lo contrario."(107)

Como dice Rojina Villegas, el comprador deberá cum-----
plir siempre con la obligación de no hacer, pero en -
caso de incumplimiento no invalida la venta por que -
no se pueden crear incapacidades por contrato, pero -
siempre y cuando no vayan en contra de las normas -
prohibitivas o sean contrarias a las buenas costumbres.

(107).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. -
Vol. I, pág. 372.

D).-SANCIÓN POR NO CUMPLIR ESTA OBLIGACIÓN.

"Cuando por un contrato se origina una obligación, o en -
otras palabras, una obligación de no hacer, la obligación de -
esta cláusula no trae consigo la nulidad, como si la -
origina una infracción de una norma prohibitiva."(108)

La violación a la obligación de no vender no provoca la -
anulación del acto, es decir; es perfectamente válido.

"Hemos visto que no puede ser una variante de la cláusula -
de no enajenar, sino que la interpretamos como una -
obligación que se impone al comprador de no hacer. Se -
sanciona con la regla general de incumplimiento de las --
obligaciones. Lo mejor cuando se celebra un contrato sujeto
a esta modalidad, es establecer, de una vez, una cláusula -
penal; hacer una evaluación anticipada de los daños y -
perjuicios que se causen al comprador para el caso de que -
falte a su obligación."(109)

(108).-Rojina Villegas Rafael. Ibid. Contratos. Tomo VI. Vol.
I, págs. 372, 373.

(109).-Lozano Noriega Francisco. Idem. Cuarto Curso de -
Derecho Civil, págs. 241, 242.

Dice lozano Noriega, que cuando el comprador falta a su obligación de no hacer se le sancionará con la regla general de incumplimiento de las obligaciones y que es el pago de daños y perjuicios que se fijará en forma anticipada para el caso de que el comprador falte a esta.

"El comprador, en tal caso, no obstante dicha cláusula, puede enajenar la cosa que compro, y la venta será plenamente válida, sin perjuicio de responsabilidades que el acto pueda traerle.

Así, como dice Machado, si se obligó a no vender, bajo pena de multa de tal suma si la contraviene a la estipulación vendiendo la propiedad (art. 2612 C.Civ.); y si no hubiere multa ó cláusula penal estipulada para el caso de incumplimiento, puede ser responsable de los daños y perjuicios que el incumplimiento le causare y éste probare haber sufrido." (109)

Dice Rezzónico, el comprador que incumpliere con la obligación de no enajenar y faltare a esta, pagará la multa ó cláusula penal y sino pagará la indemnización si el vendedor prueba haberlos sufrido.

(109).-Rezzónico Luis Maria. Ob. Cit. Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil, pág. 296.

"Art. 2028.-El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en el caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado.

Art. 2104.-El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los terminos siguientes:

I. Si la obligación fuera a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;

II. Si la obligación no dependiere de cierto plazo, se observara lo dispuesto en la parte final del artículo 2080. El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención.

Art. 2108.-Se entiende por daños la perdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta del cumplimiento de una obligación.

Art. 2109.-Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación."(110)

(110).-Código Civil para el Distrito Federal.

Capítulo VII.

COMPRA DE ESPERANZA.

C A P I T U L O VII.

COMPRA DE ESPERANZA.

A).-Concepto.B).-Características que deben tener las cosas que se venden a futuro.C).-Condición suspensiva.D).-Diferencias entre la compra de esperanza y la compra de cosa - esperada.E).-Derechos del vendedor.F).-Riesgos que asume el comprador.

A).-CONCEPTO.

"La compra de esperanza esta reglamentada en el artículo 2792 y consiste en que el contrato de compraventa recae sobre cosas futuras, frutos de la cosa o productos de un hecho, tomando para si el riesgo de que no llegare a existir los frutos o productos del hecho; por lo que se deduce que se trata de cosas accesorias."(111)

Como dice Aguilar Carbajal, el contrato versa sobre cosas futuras, el comprador será el que corra el riesgo de que no se produzcan los frutos de la cosa.

(111).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Ibid. Contratos Civiles, pág. 112, 113.

Es un contrato aleatorio la compra de esperanza el cual -
se sujeta a un determinado tiempo para que se produzcan
los frutos de la cosa, si no se producen estos, el compra-
dor pagará el precio pactado por soportar los riesgos.

Artículo 1436, segundo párrafo.-"Es aleatorio, cuando la -
prestación debida depende de un acontecimiento incierto
que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia
o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se -----
realice." (112)

B).-CARACTERISTICAS QUE DEBEN TENER LAS COSAS QUE SE -
VENDEN A FUTURO.

Requisitos del objeto:

- I. Posible físicamente;
- II. Posible jurídicamente;
- III.-Estar en el comercio.

"Desde el punto de vista jurídico, esta modalidad provoca
un verdadero problema de derecho, porque la venta de las
cosas futuras, cuando no llegan a existir, en teoría -

(112).-Código Civil para el Distrito Federal.

debería ser jurídicamente imposible. Hemos dicho que el objeto de los contratos debe llenar requisitos de posibilidad física y jurídica; que en las obligaciones de dar debe existir en la naturaleza, y que permite que el contrato recaiga sobre cosas futuras porque se admite la posibilidad de que estas existan. (113).

Como dice Rojina Villegas, debe existir física y jurídicamente, pero no estoy de acuerdo que el contrato sea inexistente por faltar el objeto físico pero no el jurídico, me parece que confunde el objeto físico con el jurídico porque los engloba como si fuera uno sólo. Además es válido este contrato por ser aleatorio, el comprador se expone de que llegue o no a existir la cosa físicamente.

C).- CONDICION SUSPENSIVA.

"Compra de cosa esperada A, vendedor, vende, a B la cosecha que espera en el campo X en el año presente. Pero B, pagará la cosecha a razón de 10 la carga de trigo. Fíjense que aquí el comprador no está asumiendo los riesgos de la producción; simplemente el contrato, versando sobre cosas futuras está sujeto a una condición suspensiva; de la

(113).- Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 374.

que la cosecha llegue a existir; si no hay cosecha, el comprador, no estara obligado a pagar el precio; si hay cosecha el monto de ella determinará el precio."(114)

Como dice Rojina, en la compra de cosa esperada si hay una condición suspensiva y hasta en tanto no hay cosecha no se podrá determinar la cantidad de dinero que va a pagarse, es decir; es un acontecimiento futuro de realización incierta.

En la compra de esperanza, no existe condición suspensiva porque de o no frutos la cosa, el comprador deberá pagar el precio pactado, se sujeta a un plazo esta compra, por lo que puede darse el caso de que no de frutos la cosa y tenga que pagar una cantidad determinada de dinero.

D).-DIFERENCIAS ENTRE LA COMPRA DE ESPERANZA Y LA COMPRA DE COSA ESPERADA.

1.-En la compra de esperanza, se obtengan frutos o no se obtengan, el comprador pagará el precio pactado; en cambio, la compra de cosa esperada producirá efectos hasta que existe la cosa y sea determinada con conocimiento del comprador;

2.-En la compra de esperanza se refiere al fruto de la cosa; en cambio, en la compra de cosa esperada es la cosa misma el objeto del contrato;

3.-En la compra de esperanza quien corre el riesgo de que la cosa no produzca frutos es el comprador; en la compra de cosa esperada quien corre el riesgo es vendedor.

E).-DERECHOS DEL VENDEDOR.

Artículo 2793.-"Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que determinan en el título de la compraventa."(114)

"El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los productos o frutos comprados."(115)

Yo pienso que hay compraventa al haber objeto jurídico en este contrato, por lo que el comprador deberá pagar aunque no reciba fruto de la cosa.

(114).-Código Civil para el Distrito Federal.

(115).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I
pág.374.

F).-RIESGOS DEL ASUNTO DEL COMPRADOR.

"Otra modalidad que regula el Código Civil es la venta -
en que el comprador corre el riesgo de que la cosa vendida
no exista, porque, se trata de una cosa futura. En realidad,
que en cuanto al régimen de esperanza se aplica a la --
presente modalidad, hay una distinción, porque el artículo -
2309, se permite en general que las cosas futuras puedan -
ser objeto del contrato, tomando el riesgo de que no ---
lleguen a existir." (116)

Como dice Rojina, en la compra de esperanza el comprador -
pagará los frutos aunque dichos no se produzcan.

"La compraventa de cosa futura, también llamada esperanza -
de la cosa principal, futura, tomando el comprador para sí
el riesgo de que no lleguen a existir 2309.

Lo importante es que esta modalidad plantea un verdadero -
problema teórico ya que todas las modalidades estudiadas
anteriormente afectan las obligaciones; en cambio esta -
afecta el objeto mismo de la obligación, como elemento de
esencia, puesto que en tal caso de que la cosa futura no -

(116).-Rojina Villegas Rafael. Ibid. Contratos. Tomo VI. Vol.
I, pág. 374.

llegare a existir habría una obligación sin elemento esencial."(113)

"Pero esta modalidad se aparta de la hipótesis de que las cosas no pueden existir, y que, cuando exista la venta es válida y el vendedor tiene derecho al precio; es decir, estamos admitiendo un contrato de compra sin cosa, o en otras palabras, se estará reconociendo su validez de un negocio jurídico inexistente. La razón es que es un contrato aleatorio; pero su aleatoriedad dentro del punto de vista estrictamente jurídico no debe al grado de afectar la existencia misma del contrato."(118)

Yo no estoy de acuerdo por lo dicho por Rojina, porque el contrato de compra de esperanza es existente porque hay objeto jurídico, aunque no llegue a existir la cosa físicamente, el comprador tendrá que pagar el precio por ser este aleatorio.

(113).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles, pág. 113.

(118).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI, Vol. I, pág. 375.

"Art. 2792.-Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que los frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados."(119)

En el artículo 2792 del Código Civil para el Distrito Federal, se menciona que la compraventa de cosas futuras y en especial la compra de esperanza, aunque no produzcan frutos en determinado tiempo, el comprador deberá pagar el precio convenido, es decir; él asume el riesgo de que los frutos no lleguen a existir.

"Se ataca esta modalidad como antieconómica, y anti-jurídica, y lo que es más grave, se dice que va contra la reglamentación de la lesión, que común denominador de todas las obligaciones, hace el artículo 17. (120))

(119).-Código Civil para el Distrito Federal.

(120).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles, pág. 113.

No estoy de acuerdo con Aguilar Carbajal, por que esta -
modalidad no es antieconomica, ni antijuridica, ni va contra -
lo reglamentado por el artículo 17 del Código para el -
Distrito Federal, porque no existe lesión, el comprador --
corre el riesgo de que no se produzcan los frutos, por lo -
que sólo puede darse la lesión en los contratos conmu-----
tativos pero no en los aleatorios. Ejem. Habrá lesión cuando
el comprador da el enganche del automóvil y a la hora de -
pagar tiene que hacerlo pero a un precio excesivo.

Artículo 1838, primer parrafo.-El contrato oneroso es -
commutativo cuando las prestaciones que se deben las -
partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de -
que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la
pérdida que les cause éste."(121)

"Art. 17.-Cuando alguno explotando la suma ignorancia, -
notoria inexperiencia de otro obtiene un lucro excesivo
que sea evidentemente desproporcionado a lo que él -
por su parte se obliga, el perjudicado tiene ----

(121).-Código Civil para el Distrito Federal.

derecho a pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de la obligación.

El derecho concedido por este artículo ~~para un año,~~ "(122)

Como dice el Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 17, menciona que hay lesión cuando hay suma --- ignorancia, notoria inexperiencia, o extrema miseria que - obtenga un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado en las prestaciones, por lo que el perjudicado puede pedir la anulación del contrato o la reducción -- equitativa de la obligación, pero esto se podrá hacer para los contratos conmutativos pero no para los aleatorios; porque, el comprador es el que corre los riesgos de que no llegue a existir la cosa.

(122) - Código Civil para el Distrito Federal

Capítulo VIII.

COMPRA SOBRE MUESTRAS.

C A P I T U L O VIII.

COMPRA SOBRE MUESTRAS.

A).-Concepto.B).-Perfeccionamiento del contrato.C).-Acción que tiene el comprador.D).-Tesis relacionadas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

A).-CONCEPTO.

"existe compraventa sobre muestras, cuando los contratantes se ponen de acuerdo para la celebración del contrato, sin tener a la vista el objeto mismo, sino sólo una parte desprendida del objeto, que se llama muestra; o bien una descripción del objeto, estableciendo en ella todas las características o especificaciones, y en general, todos los datos necesarios para su completo conocimiento. En otros términos, el consentimiento recae teniendo a la vista una parte desprendida del objeto mismo, o una descripción de él; o por último sobre un objeto que será el término de comparación de los objetos recibidos en virtud del contrato."(123)

(123).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Ob. Cit. Contratos Civiles, pág. 115.

Es la modalidad que se establece en el contrato, que el -
vendedor exhibirá una parte desprendida del objeto, que se -
llama muestra; o bien sobre la descripción del objeto, -
estableciendo en ella todas las características o --
especificaciones a otra parte llamada comprador. El -----
consentimiento recae cuando se tenga a la vista la parte
desprendida del objeto.

B).-PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

"Art. 373.-Las compraventas que se hicieren sobre muestras
o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el -
comercio se tendrán por perfeccionadas por el sólo ---
consentimiento de las partes.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos --
comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero pa-
ra 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 al --
contrato."(124).

124).-Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ed. Porrúa
S.A. 1980. México, D.F.

El Código de Comercio, dice que para que se perfeccione el contrato sólo se necesita el consentimiento, pero en caso de desacuerdo de la muestra, se nombraran dos comerciantes por cada una de las partes, y en caso de que no se pogan de acuerdo se nombrara un tercero en discordia para que decida para que decida sobre la muestra o calidades que sirvieron de base al contrato.

"El problema de cuando se forma el contrato lo resuelve el Código de Comercio, en el sentido de que se forma cuando se ponen de acuerdo los contratantes, en función de la muestra y desde ese momento es perfecto. En consecuencia, si hay disparidad, habrá incumplimiento del contrato, pero ya se formo; no se trata de una condición suspensiva, Art. 2258." (125)

Como dice Aguilar Carbajal, el contrato se forma cuando estan de acuerdo los dos contratantes.

(125).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Idem. Contratos Civiles, págs. 115, 116.

"Precepto análogo que se encuentra en el artículo 2258 --
del Código Civil para el Distrito Federal, si bien el --
asimila la compraventa sobre muestras como la hecha con --
referencia a las calidades consentidas en el comercio.

La característica Jurídica más importante de la ----
especialidad de la venta, consiste en perfeccionarse por --
el consentimiento y la determinación de las mercancías, --
como dice, de un modo indirecto por su comparación como --
la muestra o con la calidad de referencia." (126)

Como dice Rodríguez Rodríguez Joaquín, la característica --
jurídica más importante de este contrato es que se -----
perfecciona por el consentimiento y por la determinación --
de la mercancía.

Artículo 2258, segundo párrafo. - "En caso de desavenencia --
entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por --
cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, --
nombrados por éstos, resolverán sobre la conformidad o --

(126). - Rodríguez Rodríguez Joaquín. Curso de Derecho --
Mercantil. Ed. Porrúa, S.A. 1980. México, D.F. Tomo II, págs.
18, 19.

o la inconformidad de los artículos con las muestras o ca-
lidades que sirvieron de base al contrato."(127)

El Código Civil, como precepto análogo señala que en caso de
desavenencia lo que se hará, pero no menciona la forma en
que se perfecciona el contrato.

C).-ACCION QUE TIENE EL COMPRADOR.

"La acción que tiene cualquier perjudicado; es una -
obligación recíproca cuando el otro obligado no cumpla la -
acción de ejecución forzada de la obligación; exigir del -
vendedor entregue la cosa que verdaderamente corresponden -
a lo estipulado, como las muestras y solamente exigir la -
ejecución forzada, sino también daños y perjuicios . -
Pero no pedir la rescisión porque consideramos -
que la concordancia o no de las muestras con las cosas -
materia del contrato sea una condición resolutoria -
;no, sino que, lo fundamos en el incumplimiento de la -

obligación recíproca frente al comprador, que es el -
perjudicado; es decir, fundamos la rescisión del contrato -
en el artículo 1949."(128)

Como dice Lozano Noriega, cuando el vendedor incumple -
, el comprador puede optar por la ejecución forzada -
de la obligación y el pago de los daños y perjuicios -
, o la rescisión del contrato fundada en el artículo -
1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

(128).-Lozano Noriega Francisco. Ibid. Cuarto Curso --
de Derecho Civil, págs. 238, 239.

"Art. 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 aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. (129)

El Código Civil para el Distrito Federal, dice que cuando uno de los contratantes incumpla su obligación, la otra puede pedir la resolución de la obligación o la ejecución forzada de la misma y en ambas podrá pedirse indemnización. En caso de ser imposible el cumplimiento forzado de la obligación podrá pedir la resolución .

D) .- TESIS RELACIONADAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

(129).-Código Civil para el Distrito Federal.

"COMPRAVENTA MERCANTIL SOBRE MUESTRAS."

Una practica muy extendida entre los comerciantes para -
hallar y dar fluidez y celeridad a las transacciones, es -
la de celebrar operaciones sobre compraventa sobre géne--
ros, teniendo tan sólo a la vista una muestra de la cual -
en ocasiones, suele ser una porción de la mercadería ---
(muestra en sentido estricto), y en otras, tan sólo una --
porción de la mercadería exhibida con el claro propósito -
de dar una idea general aproximada, aun cuando bastante -
precisa, de la mercadería que ofrece en venta y sus prin--
cipales características, caso en el cual y con más propie--
dad, conviene hablar sobre sobre el tipo de muestra. Está -
fuera de discusión que este matiz de la vida diaria, que -
esta dentro del tráfico mercantil queda involucrada de la
norma configurada por el artículo 373 del Código de --
Comercio, máxime que es el lenguaje de los comerciantes, -
lancónico y despreocupado por lo general, se utiliza el -
vocablo "muestra" en forma aislada y sin más distingos que
los que se infieren del contexto del contrato y de los he--
chos que concurren a su ejecución. De acuerdo con lo an---
terior, debe concluirse que cae dentro de la regla del ar--
tículo 373 del Código de Comercio, la compraventa --
de un bien fungible , celebrado ---

teniendo el comprador a la vista tan sólo una muestra de -
dicho bien, con características determinadas y que no era -
una porción de la mercadería misma, sino sólo una cantidad
de ella que ambas partes tuvieron en cuenta únicamente --
para precisar su acuerdo de vender y comprar en mayor --
cuantía, exhibida durante los tratos preliminares, y que el -
comprador aceptó, manifestando que cerraban la operación -
sobre tal mercancía del estilo de la muestra enviada.
Por tanto, la compraventa se perfeccionó por el sólo ---
consentimiento de las partes. Sin embargo, las circunstancias
de tal operación haya quedado perfeccionada, no quiere de--
cir que desde ese instante fue transmitida al comprador la
propiedad de la cosa vendida y los riesgos de la misma, -
pues para que tales ventas en genero produzcan sus ---
efectos y se transfiera el dominio de la cosa vendida, se -
requiere que se realice la separación o individualización
del objeto mediante las operaciones de pesar, numerar, -
medir, ejecutadas bilateralmente, es decir, con la interven-
ción de las dos partes, y seguidas de la entrega (traditio)
al comprador, es general en la doctrina que en las compra--
ventas celebradas entre plazas diversas, la entrega de la -
mercancía al porteador encargado del transporte, equivale
a la separación o individualización de la cosa vendida,
y a la entrega virtual, en atención a este expediente -

corresponde a las exigencias del comercio, y de la buena fe, pues el requisito del constante concurso del comprador en la especialización, se resolvería en una causa de -- estorbo para los negocios. por lo tanto la entrega de la mercancía al expedidor o al porteador para el transporte, es suficiente garantía contra el riesgo de substitución, y al mismo tiempo da lugar a una objetiva y controlable individualización de la cosa, concreta y segura en prueba contra todos. En resumen, la compraventa celebrada sobre el tipo de muestra con reconocidos requisitos, se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes y se despliega -- la plenitud de sus efectos, transmitiéndose la propiedad y los riesgos al comprador, desde el momento que la mercancía es cargada y entregada al porteador, para conducirla al lugar del destino señalado por el comprador." (130)

la compraventa se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes, pero la transmisión se hace hasta que se -- entrega el objeto.

(130).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario -- Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. págs. 343, 344.

"COMPRAVENTA SOBRE CALIDADES Y MUESTRAS. TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.

Cuando se trata de bienes fungibles sobre calidades y --
muestras, la propiedad se transmite en el momento que se
hace la entrega real, jurídica o virtual, porque es hasta --
ese momento en que la cosa vendida, además de hacerse --
cierta y determinada, es aceptada por el comprador con la
calidad convenida. Esta transmisión de la propiedad de la
mercancía a su vez, adquiere gran importancia, cuando se --
trata de determinar cual de los dos contratantes reporta
la pérdida, daño o menoscabo de la misma. El artículo 377
del Código de Comercio establece que una vez perfecciona--
do el contrato de compraventa, las pérdidas, daños o --
menoscabos que sobrevinieron a las mercaderías vendidas --
serán por cuenta del comprador, si ya le hubieren sido --
entregadas real, jurídica o virtualmente, que si no hubie--
ren sido entregadas de ninguna de estas maneras, serán por
cuenta del vendedor; y en todos los casos de negligencia,
culpa o dolo, además de la acción criminal que compete --

contra los autores, serán estas responsables de las --
perdidas, daños o menoscabos que por su causa sufrieren las
mercancías. "(131)

Se transmite la propiedad cuando se entrega jurídica o --
virtual, real, y es hasta ese momento que hace cierta y --
determinada, es aceptada por el comprador con la calidad --
convenida.

(131).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario --
Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, págs.
345, 346.

Capítulo IX.

VENTA POR ACERVO O A LA VISTA.

C A P I T U L O IX.

VENTA POR ACERVO O A LA VISTA

A).-Concepto.B).-Perfeccionamiento del contrato.C).-Transmisión de la propiedad.D).-Caso de excepción de rescisión del contrato.E).-Tesis relacionada de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

A).-CONCEPTO.

"En esta modalidad el objeto de la compraventa es un conjunto de bienes ya sean homogéneos o heterogéneos y de la misma especie y calidad o especies y calidades distintas, pero ese conjunto se determina por medio del continente que los encierra; es un contenido de una unidad espacial y ese conjunto se compra a ojo cerrado; luego no importa que los contratantes se hayan figurado que el acervo sea mayor o menor al real."(132)

En esta modalidad que se establece en el contrato, que el vendedor podrá vender un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos de una misma calidad por un precio cierto y determinado a otra persona, llamada comprador, y se perfecciona por el acuerdo de voluntades entre los contratantes.

(132).-Aguilar Carbajal Leopoldo. Ob. Cit. Contratos Civiles, pág. 116.

Es aquella venta que tiene por objeto artículos homogéneos que se realiza de una manera global, a precio alzado; es decir, sin hacer una especial estimación o referencia de las cosas, al número de unidades de que se compone el acervo, a la cantidad global alzada, de las cosas que se venden. La intención de las partes ha sido la de adquirir todos los artículos que se contienen en el recipiente, en la troje, por un precio determinado."(133)

Como dice Lozano Noriega, la venta a vistas es aquella que tiene por objeto artículos homogéneos y que se realiza de una manera global, a precio alzado. La intención del comprador es adquirir un conjunto de artículos por un determinado precio.

"Se entiende por tal, la venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie y calidades distintas, que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no el contenido, sino el continente; es decir, no se compran determinados bienes sino el conjunto de estos por un precio.

(133).-Lozano Noriega Francisco. Ibib. (Cuarto Curso de Derecho Civil, pág. 197.

por lo que éstos sean en realidad, se adquiere un acervo -
contenido en una vasija, en un granero, en una bodega, en un
carro de ferrocarril, en un fondo mercantil, y se compra a -
la vista, o a ojo cerrado, como dicen los italianos, sin -
precisar el contenido y sin que tenga importancia para la
venta que las partes, o el comprador, hayan imaginado un -
contenido mayor o menor. La venta no se rescinde por el --
hecho de que después el comprador al contar, pesar o medir
, compruebe que hay un contenido menor del que calculaba, o
bien, porque el vendedor sufra un error de cálculo y -
resulte un contenido mayor."(134);

Como dice Rojina Villegas, en esta compraventa se toma -
en cuenta el continente, y no el contenido, es una venta en
globo en que todo el conjunto de bienes heterogéneos -
o homogéneos se adquieren por un determinado precio.

(134).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I
, págs. 394, 395.

B).-PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

Se perfecciona por el sólo acuerdo entre las partes y la transmisión de la propiedad se hace cuando se ponen de acuerdo al precio y a la cosa.

"Art.2249.-Por regla general,la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio,aunque la primera no haya sido entregada,ni el segundo satisfecho."(135)

C).-TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.

"En contraposición a la venta,número y medida,está venta en globo,o, como decian los romanos,por adversionem(a fortait).

Se entiende la venta hecha en globo si las cosas han sido vendidas por un precio único y cierto,sin que haya tenido en cuenta el peso,el número o la medida,y también cuando haya tenido en cuenta únicamente al efecto de determinar la cantidad del precio mismo.

(135).-Código Civil para el Distrito Federal.

Por ejemplo:Yo te vendo todo el grano que hay en mis al----
macenes,o todo el vino que hay en mi bodega,o toda la pro--
ducción del mosto de mi viña en el año 1939,por 10,000 li-
ras.Aquí la venta es hecha en conjunto,o,por decirlo con -
Cujacio,confuse et acervitum(en masa) pretio insimult --
dicto (a precio fijado).La venta,pues,es perfecta también
a los fines de la transmisión de la propiedad de la cosa y
del riesgo."(136)

Como dice Rojina Villegas,se transmite la propiedad en la
venta a vistas cuando las partes se ponen de acuerdo en la
cosa y en el precio,pero tratándose de cosas que se pesen,
se midan no se perfeccionará hasta que se haga esto.

(136).-Rojina Villegas Rafael.ibid.Contratos.Tomo VI.Vol.
I,pág.395.

"El comprador llega a ser inmediatamente propietario y el riesgo queda inmediatamente a su cargo, a pesar de que la cosa no haya sido pesada, contada o medida.

En esta clase de ventas por acervo, se comprende también - las cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, así - como los bienes fungibles y tiene la peculiaridad que se - perfeccionan y el dominio se transmite antes de la entrega, aun tratándose de bienes fungibles o antes de que se hayan pesado, contado o medido. En la venta ordinaria de - bienes fungibles no se transmite sino mediante la entrega real, jurídica ó virtual. En la venta por acervo aunque - contenga bienes fungibles, como no es el contenido, sino el continente."(137)

Como dice Rojina, se transmite la propiedad cuando las - partes se ponen de acuerdo en la cosa y el precio, no se necesita la entrega de la cosa para que que transmita la propiedad, pero en la venta ordinaria de bienes fungibles es necesario la entrega de manera real, virtual o -- jurídica.

(137).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI.
Vol. I, pág. 395.

"La propiedad se transmite en el momento que se ponen de acuerdo las partes sobre la cosa y el precio. Además -- tratándose de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no se transmite la propiedad, sino hasta el momento que se han gustado, pesado o medido. En la venta por acervo aunque contenga cosas de esa naturaleza, la propiedad se transfiere por el solo acuerdo de las partes y precio y no importa -- después contar, pesar o medir, resulten mayores o menores -- cantidades calculadas.

La determinación de la cosa abarcando bienes iguales o de -- diversas calidades y especies, homogéneos o heterogéneos, -- hace en función de un dato temporal y espacial; es decir, -- todo aquello que se encuentre en un lugar determinado y -- en cierto momento." (138)

Como dice Rojina Villegas, la transmisión se efectúa por el mero acuerdo entre las partes y la fijación del precio.

La determinación del bien debe hacerse en forma temporal y espacial.

138).-Rojina Villegas Rafael. *Idem*. Contratos. Tomo VI. Vol. I, págs. 395, 396.

"Por eso los autores también mencionan la determinación temporal, porque se vende la cosecha de cierta finca, correspondiente al presente año, o todo lo que existe en la bodega en tal fecha. La determinación, por consiguiente, debe ser temporal y espacial.

En materia de inmuebles, esta determinación se hace en función de los linderos; es decir, hay dos formas de enajenar dichos bienes: precisando su superficie exactamente por metro cuadrado, por hectáreas, etc. en cuyo caso el vendedor deberá entregar exactamente la superficie enajenada, o bien identificando el inmueble por sus linderos, caso en el cual cumple entregando todo lo que se encuentre dentro de estos. Pero no habrá lugar a rescisión si el comprador calculaba una superficie mayor." (139)

Como dice Rojina Villegas, en la venta de inmuebles puede ser de dos maneras: por sus linderos o por una unidad de medida, en el segundo caso el vendedor cumple entregándole todo lo que se encuentre dentro de estos.

(139) -Rafael Rojina Villegas. Ibid. Contratos. Tomo VI. Vol. 3, pág. 396.

D).-CASO DE EXCEPCION DE RESCISION DEL CONTRATO.

"No habrá lugar a la rescisión si el comprador alega no haber encontrado determinados bienes que esperaba que existieran en la venta por acervo. Supongamos la venta de un edificio que se hace por acervo, no obliga al vendedor todos aquellos bienes que normalmente pueden existir en una construcción, trátase de una casa habitación o de un edificio para otro; uso pero si el vendedor presentare en el inventario una serie de bienes ya la venta toma otra modalidad y realidad lo que es del inmueble en atención a los linderos, y bienes inmuebles inmovilizados según cierto inventario."(140)

"Art. 2259.-Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba."(141)

(140). Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 396.

(141).-Código Civil para el Distrito Federal.

"Art. 2260.-Habrá lugar a la rescisión si el vendedor -
presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare
en él especies de inferior clase y calidad de las que -
están a la vista."(142)

"La razón de la rescisión es el dolo, la mala fe por parte -
del vendedor. Esto, respecto de muebles, más bien es nulidad
y no rescisión, ya que la obligación se invalida por haber
vicios del consentimiento."(143)

Como dice Lozano Noriega, en el caso de los bienes ---
muebles, no es rescisión sino nulidad, porque invalida la -
obligación por ser un vicio del consentimiento.

El.-RESOLUCION DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE
LA NACION.

"COMPRAVENTA POR ACERVO O A LA VISTA. TRANSMISION DE LA -
PROPIEDAD.

En la venta con acervo o a la vista, aunque se trate de -
bienes fungibles, la propiedad se transmite en el mismo -

(142).-Código Civil para el Distrito Federal.

143 ..-Lozano Noriega Francisco. Ibid. Cuarto Curso de -
Derecho, pág. 198.

momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la -
cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada -
al segundo satisfecho."(144)

(144).-Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario -
Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala, pág.
345.

Capítulo X.

COMPRA A VISTAS.

C A P I T U L O X .

COMPRA A VISTAS.

- A).-Concepto. B).-Condición suspensiva. C).-Efectos .
D).-Transmisión de la propiedad. E).-Diferencia fundamental
entre la compra a vistas y la compra a la vista.

A).-CONCEPTO.

Es una modalidad en que las cosas que se acostumbran
pesar o medir se sujetan a un acontecimiento futuro de
realización incierta del cual depende que se produzcan
todos sus efectos, este acontecimiento es ajeno a la
voluntad de los contratantes y mientras no se realice no
existe contrato como dice, Lozano Noriega.

"Efectivamente, se distingue entre la compra de cosas que
se acostumbran pesar o medir y de las cosas que se
acostumbran gustar. Nuestro Código Civil se refiere a tres
posibilidades en el mismo precepto(225). Sin embargo de
a ustedes es posible distinguir entre la compra de las
cosas que se acostumbran gustar. Respecto de la primera esta
claramente la modalidad a la que se subordina la compra
venta."(145)

(145).-Lozano Noriega Francisco. Idem. Cuarto Curso de
Derecho Civil, pág. 225.

B).-CONDICION SUSPENSIVA.

"La modalidad es una condición porque no produce sus efectos sino hasta que se realiza el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la existencia misma del contrato.

Recuerden ustedes que en nuestro Código en materia de obligaciones condicionales se define o se caracteriza la obligación condicional en el artículo 1938."(146)

Como dice Lozano, la modalidad es una condición porque no produce efectos sino hasta que se realice el acontecimiento futuro de realización incierta del cual depende la existencia del contrato, pero yo pienso que si no se lleva a cabo este acontecimiento no existe la compra a vistas.

Art.1938.-La obligación es condicional cuando su existencia y su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.

Art.1939.-La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación."(145)

146).- Lozano Noriega Francisco. ibid. Cuarto Curso de Derecho Civil, págs. 225, 226.

147).- Código Civil para el Distrito Federal.

"Es que el contrato de compraventa celebrado en estas condiciones, no es una compraventa lisa y llana, es una compraventa sujeta a la modalidad condición suspensiva; cuando sea cumplida esta condición, esto es cuando se ha pesado o se han medido las cosas y el peso y medida corresponden con las estipuladas en el contrato." (148)

Como dice Lozano Noriega, se cumple la condición suspensiva cuando las cosas que se miden o se pesan corresponden con las estipuladas con el contrato.

"Debe sostenerse que la compra de cosas que se acostumbran pesar o medir, una vez que las partes se ponen de acuerdo en el precio, sólo queda sujeta a la modalidad de que sean pesadas o medidas. Puede pactarse la condición de que exista determinada cantidad, y si no existe la compraventa no quedará perfeccionada; pero si no hay un acto en este sentido y simplemente se ponen de acuerdo las partes en un precio calculado por unidad, la modalidad existe y queda solamente a la modalidad de pesar, contar o medir." (149).

(148).-Lozano Noriega Francisco. Ob. Cit. Cuarto Curso de Derecho Civil, pág. 226.

(149).-Rojina Villegas Rafael. Idem. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 386.

"En cambio, en la venta de las cosas que se acostumbran -
gustar o medir, la verificación del hecho es posterior ----
medir o pesar es algo distinto a la voluntad del comprador.
En este caso, dicen, si podemos hablar de una venta sujeta a
condición suspensiva, pero en el caso de las cosas que se -
acostumbran gustar, no es un acontecimiento futuro e -
incierto lo que deben cumplirse para que el contrato -
produzca sus efectos; hay algo más, falta la voluntad misma -
del comprador, la que debe manifestar para que concurriendo
con la voluntad del vendedor, base misma del contrato." (150)
Como dice Lozano Noriega, es ajena a la voluntad de las -
partes el que ocurra el acontecimiento futuro e incierto -
, además falta la voluntad del comprador la que debe mani---
festar para que concurriendo con la voluntad del vendedor se
forme el consentimiento.

(150).-Lozano Noriega Francisco. Ibid. Cuarto Curso de -
Derecho Civil, pág. 227.

b).-EFFECTOS.

"Por eso es que ese contrato de cosas que se acostumbran pesar o medir, no producen efectos mientras no se hayan pesado o medido, porque la verificación del peso, o de la medida, es precisamente ese acontecimiento futuro e incierto al cual se supedita la existencia misma del contrato. La compraventa ya produce sus efectos y el efecto normal de las condiciones además de su cumplimiento, es retrotraer los efectos de la obligación sujeta a esta modalidad hasta el momento mismo en que esta obligación nació para considerar que produjo sus efectos como si hubiera pura y simple; es decir, como si hubiese sido pura y simple; es decir, como sino hubiese sido una obligación modal."(151)

Como dice Lozano, hasta que se pesan o se miden, producen efectos hasta que se verifica el peso, o la medida. El efecto normal es retrotraer los efectos de la obligación sujeta a esta modalidad.

(151).-Lozano Noriega Francisco. Ob. Cit. Cuarto Curso de Derecho Civil, pág. 226.

"La venta de mercaderías que se cuentan, se pesan o se miden, no en bloque sino en peso, número, o medida --- por ejemplo, todo el trigo almacenado en un local, a razón de tanto los cien kilos o a tanto el hectolitro --- la venta no es perfecta, es pues muy cierto que hasta que se verifica la operación prevista, incumben los riesgos al vendedor. Son por consiguiente, en suma los efectos de la venta son los que quedan diferidos; pero la venta en sí misma existe, provista como está de todos sus elementos para la determinación del precio como para la cosa **vendida.**"(152)

"Art. 2257.-Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después que que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos."(153)

Como dice el Código Civil para el Distrito Federal, no producirán efectos las compras de cosas que se acostumbren pesar o medir, gustar, mientras no se hayan pesado o medido y se verifique su peso o medida. *

(152).-Josserand Louis. Idem. Derecho Civil. Tomo II. Vol II, pág. 45.

153 .-Código Civil para el Distrito Federal.

D).-TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.

"Compraventa sujeta a medida o compraventa según cuenta, peso o medida, la individualización de la cosa vendida se efectúa con la operación de medida posterior a la conclusión del contrato de compraventa. Tal es el ejemplo ya puesto de una compraventa que recaiga sobre 100 de los 1000 quintales de trigo que se encuentran en los almacenes del vendedor, o sobre 150 toneladas de plantas de patatas a retirar de la cosecha del vendedor. La compraventa se ha perfeccionado desde el cambio de consentimientos; pero la transmisión de la propiedad y de los riesgos no tendrá sino en el instante del peso, de la medida; porque ese peso, esa medida, es la que transformará la cosa genérica vendida en un cuerpo cierto."(154)

(154).-Mazeaud Henri y León, Jean. Ibid. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III, pág. 194.

"Tal es la regla establecida por el artículo 1.585 del Código Civil: Cuando una de las mercaderías no son vendidas en bloque, sino según peso, cuenta o medida, la compraventa no es perfecta, en el sentido de que las cosas quedan a riesgo del vendedor, hasta que se hayan pesado, contado o medido; pero el comprador puede pedir o su entrega o el abono de daños y perjuicios, si da lugar, en caso de incumplimiento de la obligación. El precepto no significa que la perfección del contrato se retrase hasta la medida, sino solamente la transmisión de la propiedad y del riesgo. Sin duda, declara que la venta no es perfecta; pero solamente en el sentido de que no se producen todavía todos sus efectos, por encontrarse retrasada hasta la medida la transmisión de la propiedad y la del riesgo." (155)

Como dicen los hermanos Mazeaud, la transmisión se realiza hasta que se han pesado, contado, o medido, es decir; mientras no se realice el acontecimiento futuro de realización incierta no se transmite.

(155).--Mazeaud Henri y León, Jean. Ob. Cit. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III, págs. 194, 195.

"Lo cierto es que hasta que se mida, pese ó cuente la cosa vendida, esta permanece indeterminada; que el comprador no se obligó á pagar sino lo que se midiese, pesase o -
contase, y hasta ese momento no adquiere la propiedad.

Pero, aunque en este caso no se repute perfecto el contrato en cuanto a transferir al comprador el peligro de la cosa, lo que es sin embargo en cuanto a quedar desde luego -
obligados el vendedor y el comprador; aquel a entregar -
la cosa por medida, peso o cuenta, este á recibirla y pagar su precio." (156)

Como dice ~~García~~ Goyena, la propiedad se transfiere hasta que se pese o se cuente, se mida, para que queden obligados el vendedor y el comprador.

"Tiene importancia practica resolver que clase de operacion es la que se celebra, porque la cosa puede perder -
y debemos determinar quien sufre la pérdida. Según el -
principio de que la cosa perece para su dueño, si existe -
condición suspensiva, entre tanto no se realice este -

(156).--García Goyena Florencio. ~~Idem. Concordancias~~, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo III, págs. 365, 366.

acontecimiento, el comprador no ha adquirido el dominio de la cosa; por lo tanto si la misma parece por caso fortuito o fuerza mayor, es el vendedor como dueño de la misma, el que sufre la pérdida.

En cuanto a las cosas que se acostumbra pesar o medir, si perecen después de realizado este acontecimiento, el comprador sufrirá la pérdida; o bien, si se pierde antes, el vendedor como dueño de la misma reportara el riesgo consiguiente."(157)

"Art.2017.-En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la translación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o se deteriora en poder del deudor, se observarán 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 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 que se encuentre y exigir la reducción del precio y el pago de

(157).-Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo VI. Vol. I, pág. 387.

de daños y perjuicios;

III. Si la cosa se pierde por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación;

IV. Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle;

V. Si la cosa se pierde 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."(158)

No se aplican las primeras cuatro fracciones del artículo 2017 del Código Civil, porque mientras no se realice la condición suspensiva no se transmite la propiedad, y solo la fracción quinta es aplicable para el caso de sufrir los riesgos.

E).-DIFERENCIA FUNDAMENTAL ENTRE LA COMPRA A VISTAS Y LA COMPRA A LA VISTA.

1.-La compra a vistas no produce efectos sino hasta que se ha medido, pesado o gustado la cosa; en tanto que la compra a la vista se entenderá realizada luego que las partes se avengan al precio, sin necesidad de que la cosa haya sido medida, pesada o gustada.

(158).-Código Civil para el Distrito Federal.

Capítulo XI.

PACTO DE ARRAS.

C A P I T U L O XI.

PACTO DE ARRAS.

- A).-Aceptación del vocablo arras.B).-Antecedentes históricos.
C).-Arras confirmatorias y la función que pueden desempeñar.
D).-Pena convencional.

A).-ACEPCION DEL VOCABLO ARRAS.

"Del latín arrha, tiene este término diversas acepciones: -
lo que se da como prenda o señal de algún acto o contrato -
;la donación que el esposo hace a la esposa en remunera----
ción a la dote o por las cualidades personales;llámanse -
arras a las trece monedas que al celebrarse el matrimonio -
,sirven para la formalidad del acto,pasando de las manos -
del desposado a las de la desposada.

En el orden jurídico contractual es una institución de -
garantía para la conservación y aseguramiento de los -
derechos."(159)

Como dice Badenas Gasset Ramón,el vocablo arra tiene diver-
sas acepciones como el de prenda o señal de algún acto -

((159).-Badenas Gasset Ramón.Idem.El Contrato de Compra----
venta.Tomo I,pág. 323.

o contrato; la donación que hace el esposo a la esposa. En el orden jurídico contractual es una institución que garantiza la conservación de los derechos y los asegura. Yo pienso que esta es la función más importante que desempeñan las arras.

2).-ANTECEDENTES HISTORICOS.

"La estipulación de las arras aparece en los Derechos orientales bajo forma imperfecta de garantía de las obligaciones.

En el Derecho griego, el arra podía constituir un negocio preparatorio de compraventa real, futura, con facultad de desistir de la promesa, con la pérdida del arra por quien la había dado, o la restitución del doble por quien la había recibido, o bien un medio de garantía para el resarcimiento del daño. En síntesis, en el Derecho griego el arra podía tener carácter penitencial o confirmatorio.

En el Derecho Romano clásico la estipulación de las arras surgió como simple medio de prueba de que había tenido la conclusión de los contratos consensuales y formales, modificándose hasta ser un medio de garantía de las obligaciones, a partir de la venta, extendido a otros contratos de enajenación.

En la época clásica consistían en objetos (por regla general, anillos) que el contrayente entrega al otro

para que los retuviese hasta que se verificara el cumplimiento, o bien en una suma de dinero que se entregaba como adelanto. En el primer caso representaba sólo un medio ; en el segundo, también un principio de cumplimiento de la obligación.

En los derechos germánicos la promesa ha de ser fortalecida mediante típicas formalidades, constitución de garantías específicas, extención del número de personas obligadas, etc. De este anhelo de seguridad surgen instituciones de finalidad confirmatoria o vinculatoria: el apretón de manos (Handschlag, palmata, el obstagium, la wadiatio, la prenda. Y entre ellas, las arras.

Advierte Hübner (Grundzüge des deutschen Privatrecht. 5a. edición, Leipzig, 1930, pág. 535) que probablemente las arras germánicas, anteriores al uso de la moneda, tuvieron función confirmatoria. Así lo hace pensar el hecho de que, ya después de generalizado el dinero, consisten en cantidades muy pequeñas y con frecuencia una sola moneda. "(160)

Como dice Badenes Gasset, las arras desempeñaron la función de servir como prueba, otras veces para confirmar el cumplimiento de una obligación.

(160).-Badenes Gasset Ramón. Obra citada. El Contrato de Compraventa. Tomo I, pág. 323, 324, 325, 326.

"En el Derecho anterior a la codificación la diferencia--
ción entre las arras penitenciales y las arras --
confirmatorias quedan plasmadas esencialmente en la ley -
7a., tit. V de la partida V: señal dan los omes unos a -
otros en las ventas e acaesce después que se arrepiente -
alguno. E por ende dezimos que si el comprador se arre----
piente después que da la señal que deba perder; más --
si el vendedor se arrepiente de tomar la señal doblada -
al comprador e non valdrá después la vendida. Pero si -
cuando el comprador dió señal dixo así: que dava por -
señal e por parte del precio, o por otorgamiento non se -
puede arrepentir nonguno de ellos ni desfacere la vendida
que non valdrá." (161)

Como dice Badenes Gasset Ramón, las arras penitenciales
en caso de arrepentimiento el comprador las perderá, en -
cambio en las arras confirmatorias no podrá arrepentirse -
el comprador y si lo hace no valdrá.

(161).-Badenes Gasset Ramón. Idem. El Contrato de Compra---
venta. Tomo I, pág. 327.

"La doctrina anterior al Código civil, con unanimidad, --
admite des especies fundamentales de arras: aquellas en --
que está permitido el arrepentimiento en cuanto al con--
trato no ha sido concluido (arras penitenciales), y aquellas
otras que se entregan como un medio de prueba de la --
conclusión del contrato, como una garantía del vínculo --
(arras confirmatorias). La imperfección del contrato --
determina la existencia de las penitenciales, de manera que
no se imaginan arras de esta clase en los contratos --
concluidos." (162).

Como dice Badenes Gasset Ramón, hay dos tipos de arras:
las penitenciales en las que cabe el arrepentimiento, de --
manera que no pueden existir en los contratos que se han --
concluido; las segundas se entregan como un medio de --
prueba de que ha quedado perfecto el contrato.

(162).-Badenes Gasset Ramón. Ibid. El Contrato de Compra----
venta. Tomo I, pág. 327.

Es preciso optar entre las disposiciones de estos Códigos / la del Fuero Real: yo propuse la adopción de aquellos y que se añadiera; que el comprador perdiese además las - las arras en caso de negarse al cumplimiento del contrato ,y el vendedor, en igual caso, las devolviese duplicadas -- como pena de la mala fe: esta adición pareció demasiado - dura a la Comisión.

Las arras se dan casi siempre estando ya perfecto el - contrato y para darle en cierto modo mayor firmeza: no - deben, pues, convertirse en medios ó instrumentos para su - rescisión: son un simple accesorio de la obligación - principal, sin que puedan alterar su naturaleza y los --- efectos necesarios: son una anticipación ó pago parcial - del precio."(163)

Como dice Garcia Goyena Florencio, las arras confirmatorias es cuando ya se perfecciono el contrato, consiste en el - pago parcial o anticipo de dinero.

(163).-Garcia Goyena Florencio, Obra citada, Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo III, pág. 367.

C).-ARRAS CONFIRMATORIAS Y LA FUNCION QUE PUEDEN
DESEMPEÑAR.

"I.-Las arras pueden desempeñar en la venta tres -
funciones:1) pueden representar la facultad para los -
contratantes de retractarse del contrato;el que ha dado -
las arras,perdiéndolas,y el que ha recibido restitu-----
yéndolas dobladas;2) pueden darse las arras como parte -
del precio,caso en el cual ninguno de los contratantes
podrá retractarse,y si alguno de ellos no cumple con -
las obligaciones,su responsabilidad se rige por -
las reglas generales;3)pueden darse las arras como -
prueba del contrato concluído,o como dice la ley,en -
señal de quedar convenidos los contratantes,sin facultad
de retractarse."(164)

(164).-Valencia Zea Arturo.Idem.Contratos.Tomo IV,pág.
99.

Afirma por su parte Jossierand lo que sigue:

1º. A veces, las arras son dadas en testimonio de la -
formación del contrato; son entonces un medio de prueba,
argumentum emptionis et venditionis;

2º. Ocurre que desempeñan el papel de entrega a cuenta;
representan entonces una parte del precio, entregada con -
anticipación al vendedor; la práctica es corriente para las
operaciones de bolsa (garantía dada al agente de cambio que
recibe una orden de compra) y también para ciertos -
suministros: ropas;

3º. En fin, el Código prevé que las arras sean un medio de
renuncia: quien las entrega, puede evadirse del contrato -
abandonándolas, y esta facilidad es reservada al -
accipiens, con la condición de restituir doble suma de la
que recibió (art. 1590). Resulta de este texto que en la -
duda, y si la intención de las partes no se deduce del -
contenido de la convención o de las circunstancias de la
causa, las arras comportan esta tercera interpre-----
tación." (165)

(165). - Jossierand Louis. Ob. Cit. Contratos. Tomo II. Vol. II,
pág. 46

En el Código italiano se reglamenta la cuestión en los siguientes términos:

1365. Señal confirmatoria.-Si en el momento de la conclusión del contrato una de las partes diere a la otra, a título de señal, una suma de dinero o una cantidad de otras cosas fungibles, la señal, en caso de cumplimiento, deberá ser restituida o imputada a la prestación debida.

Si la parte que hubiese dado la señal no cumpliera, la otra podrá rescindir el contrato reteniendo la señal; si por el contrario la incumplidora fuese la parte que la ha recibido, la otra podrá rescindir el contrato y exigir el doble de la señal.

Pero si la parte que no es incumplidora prefiriese demandar la ejecución o la resolución del contrato, el resarcimiento del daño se regulará por las normas generales.

1386. Señal penitencial.-Si en el contrato se hubiese estipulado el derecho de rescisión a favor de una o de ambas partes, la señal tendrá únicamente la función de retribución de la rescisión.

En este caso el que rescindiere perderá la señal dada o

o deberá restituir el doble de la suma recibida."(166)

En el Código español se reglamenta la cuestión en los -
siguientes terminos:

"Art.1454.-Si hubiesen mediado arras o señal en el -
contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato -
allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a -
devolverlas duplicadas."(167)

D).-PENA CONVENCIONAL.

Art.1839.-"Los contratantes pueden poner las cláusulas que
crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos -
esenciales del contrato o sean consecuencia de su natura---
leza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen,
a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos -
y términos permitidos por la ley.

(166).-Messineo Francesco. Manual de Derecho Civil y -
Comercial. Código Civil Italiano. Traducción de Santiago -
Sentís Melendo. 1971. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas -
Europa-America, págs. 280, 281.

(167).-Santos Briz J. Legislación Española. Código Civil. -
1965. Madrid. Ed. Revista de Derecho Privado, pág. 796.

Art.1840.-Pueden los contratantes estipular cierta pres--
tación como pena para el caso de que la obligación no se
cumpla o no se cumpla de la manera convenida.Si tal esti--
pulación se hace,no podrán reclamarse,además,daños y ---
perjuicios.

Art.1841,primer y segundo parrafo.-La nulidad del contrato
importa la de la cláusula penal,pero la nulidad de este no
acarrea la de aquél.

Sin embargo,cuando se promete por otra persona,imponiéndose
una pena para el caso de que no cumplirse por está lo -
prometido, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a
efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Art.1842.-Al pedir la pena,el acreedor no está obligado a
probar que ha sufrido perjuicios,ni el deudor podrá exi---
rse de satisfacerla,probando que el acreedor no ha sufrido
perjuicio alguno.

Art.1847.-No podrá hacerse efectiva la pena cuando el -
obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por he--
cho del acreedor,caso fortuito o fuerza insuperable."(168)

(168).-Código Civil para el Distrito Federal.

La pena convencional se asemeja a las arras penitenciales, pero la diferencia en el primer caso se promete por otra persona el cumplimiento del contrato, y en el segundo caso es el contratante mismo quien pierde determinada cantidad de dinero para el caso de incumplimiento de la obligación.

CONCLUSIONES.

C O N C L U S I O N E S

I.-En virtud de lo dispuesto en el artículo 1839 del Código Civil, las partes pueden pactar, en forma de modalidades, las cláusulas que crean convenientes, mismas que nunca podrán presumirse, sino que deben constar expresamente.

II.-Las diferencias entre la venta en abonos y la venta con reserva de dominio, son:

a).-En la venta en abonos los pagos se hacen en forma periódica; en cambio, en la venta con reserva de dominio, si bien es cierto que los pagos pueden ser periódicos, no es menos cierto que los mismos pueden hacerse al contado;

b).-En la venta en abonos se transmite el dominio desde el primer momento; en la venta con reserva de dominio no se transmite hasta que se ha terminado de pagar el precio;

c).-En la venta en abonos si la cosa se pierde, será el comprador quien sufra la pérdida, salvo pacto en contrario; en la venta con reserva de dominio si la cosa se pierde, la pérdida será para el vendedor, salvo pacto en contrario.

III.-Las diferencias entre la venta con pacto de preferencia y la retroventa en legislaciones en que se permite, son:

a).-La venta con pacto de preferencia es una verdadera venta; la retroventa puede encubrir un préstamo de dinero con interés usurario, en que se pacte que el comprador devolverá en determinado tiempo la cosa al vendedor primitivo, a cambio de un precio, más una cantidad adicional;

- II -.

b).-En la venta con pacto de preferencia no se establece ningún plazo; en la retroventa sí;

c).-En la venta con pacto de preferencia, si el vendedor vende la cosa a otra persona, la venta es válida, pero tendrá que pagar daños y perjuicios; en la retroventa si el comprador vende es nula la enajenación.

IV.-Las diferencias entre la compra de esperanza y la compra de cosa esperada, son:

a).-En la compra de esperanza, se obtengan frutos o no se obtengan, el comprador pagará el precio pactado; en cambio, la compra de cosa esperada producirá efectos hasta que existe la cosa y sea determinada con conocimiento del comprador;

b).-La compra de esperanza se refiere al fruto de la cosa; en cambio, en la compra de cosa esperada es la cosa misma objeto del contrato;

c).-En la compra de esperanza quien corre el riesgo de que la cosa no se produzca es el comprador; en la compra de cosa esperada quien corre el riesgo es el vendedor.

V.-La diferencia fundamental entre la compra a vistas y la compra a la vista, es que:

a).-La compra a vistas no produce efectos sino hasta que se ha medido, pesado o gustado la cosa; en tanto que la compra a la vista se entenderá realizada luego que las partes se avengan al precio, sin necesidad de que la cosa haya sido medida, pesada o gustada.

(Entre las demás modalidades estudiadas en este trabajo, no existen diferencias fundamentales y por ello no se señalan).

BIBLIOGRAFIA.

B I B L I O G R A F I A

AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.

Contratos Civiles. Segunda edición. 1977. Ed. Porrúa, S.A.

BADENES GASSET RAMON.

El Contrato de Compraventa. 1968 .Madrid. Ed. Tecnos. Tomo I

ENNECERUS LUDWIG, KIPP THEODOR, WOLFF MARTIN.

Tratado Práctico de Derecho Civil. Código Civil Alemán.

Traducción de Carlos Melo Infante. 1955. Barcelona. Ed. Bosch

GARCIA GOYENA FLORENCIO.

Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil

Español. 1852. Madrid. Tomo III

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.

Derecho de las Obligaciones. Quinta edición. 1976. Puebla, Pue-

bla, México. Ed. Cajica, S.A.

JOSSERAND LOUIS.

Derecho Civil. Contratos. Traducción de Cunchillos y

Manterola. 1951. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa-

Americas. Tomo II. Vol. II

LOZANO NORIEGA FRANCISCO.

Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Segunda edición.

1971. México. Ed. Luz

HENRI Y LEON, JEAN MAZEAUD.

Lecciones de Derecho Civil. Los Principales Contratos.

Traducción de Alcalá-Zamora y Castillo. 1962. Buenos Aires.

Ediciones Jurídicas Europa-América. Vol. III

MESSINEO FRANCESCO.

Manual de Derecho Civil y Comercial. Código Civil Italiano.

Traducción de Santiago Sentís Melendo. 1971. Buenos Aires.

Ediciones Jurídicas Europa-América.

ORTIZ URQUIDI RAUL.

Derecho Civil. Primera edición. 1977. México. Ed. Porrúa, S.A.

PINA VARA RAFAEL De.

Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular.

1979. México. Ed. Porrúa, S.A. Tomo IV

PLANIOL MARCEL Y RIPERT JEOGE.

Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Los Contratos -

Civiles. Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz. Ed. Cultural,

S.A. 1946. La Habana. Tomo X. Primera parte

REZZONICO LUIS MARIA.

Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. 1958.

Buenos Aires. Ed. Roque de Palma.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN.

Curso de Derecho Mercantil. Decimoquinta edición. 1980.

México. Ed. Porrúa, S.A. Tomo II

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.

Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Tercera edición. 1978.
México. Ed. Porrúa, S.A. Tomo I. Vol. I

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.

Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular. 1977.
México. Ed. Porrúa, S.A. Tomo VI. Vol. I

SANCHEZ MEDAL RAMON.

De los Contratos Civiles. Cuarta edición. 1978. México. Ed.
Porrúa, S.A.

SANTOS BRIZ J.

Legislación Española. Código Civil. 1965. Madrid. Ed. Revista de
Derecho Privado.

TRABUCHI ALBERTO.

Instituciones de Derecho Civil. 1967. Madrid. Ed. Revista de
Derecho Privado. Tomo II

VALENCIA ZEA ARTURO.

Derecho Civil. Contratos. 1961. Buenos Aires. Ed. Temis Bogota.
Tomo IV

LEGISLACION CONSULTADA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Segunda edición. 1969. México. Ed. ~~Editor~~ Andrade, S.A.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA DE 1884. (fotocopia)

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Cuadragésimo sexta edición. 1979. México. Ed. Porrúa, S.A.

CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.

Trigesimoséptima edición. 1980. México. Ed. Porrúa, S.A.

JURISPRUDENCIA 1917-1975.

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte.

Tercera Sala.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

1976. México.