



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ACATLAN
DERECHO

RESCISION DEL CONTRATO DE
COMPRAVENTA EN ABONOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. ANGELICA OLMOS SALAZAR

M-003072

ACATLAN, EDO. DE MEXICO.,

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

A MIS MAESTROS, EN ESPECIAL
AL LIC. JOSE NUÑEZ CASTAÑEDA

A MIS AMIGAS.

RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS

I N T R O D U C C I O N

<u>I. COMPRAVENTA EN ABONOS.</u>	Pág.
1.1 Concepto de compraventa y características del contrato.	1
1.2 La compraventa en abonos	7
1.2.1 Traslativo de dominio	8
1.2.2 Con reserva de dominio	9
1.3 Evolución en el Derecho Mexicano	10
1.3.1 Código Civil de 1870	10
1.3.2 Código Civil de 1884	12
1.3.3 Código Civil de 1928	14
1.3.4 Ley Federal de Protección al Consumidor ...	15
<u>II. LA RESCISION DEL CONTRATO.</u>	
2.1 Concepto.....	19
2.2 Acción Rescisoria	26
2.3 Requisitos para que proceda	29
2.4 Naturaleza Jurídica	32
2.5 Efectos de la rescisión del contrato.....	36
2.6 Defensas del demandado	40
2.7 Sistemas de rescisión: Declarativo y Constitutivo .	41
2.8 La rescisión de pleno derecho	43

M-0030772

III.	<u>LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS EN MEXICO.</u>	Pág.
3.1	Cómo opera la rescisión en México, según la ley ...	47
3.1.1	Código de 1870	47
3.1.2	Código de 1884	52
3.1.3	Código de 1928	53
3.1.4	Ley Federal de Protección al Consumidor ...	59
3.2	Cómo opera según la Jurisprudencia	61
3.3	Cómo opera en la práctica después de promulgada la Ley Federal de Protección al Consumidor	69
3.3.1	Casos reales	70
3.3.2	Aspectos Técnicos de la Aplicabilidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor.	76
IV.	<u>CRITICA Y PROPOSICION</u>	79
V.	<u>CONCLUSIONES</u>	85
	<u>BIBLIOGRAFIA</u>	89

I N T R O D U C C I O N

El motivo que me ha llevado a analizar de manera específica el contrato de compraventa en abonos, es por la importancia que ha alcanzado en la actualidad ya que se ha convertido en la forma más común de adquirir bienes, y así poder satisfacer necesidades inmediatas, sin tener que desembolsar el importe íntegro de dichos bienes; tomando en consideración la situación inflacionaria en que vivimos, estamos concientes que el adquirir un bien hoy en día, aunque la compra sea en abonos, resulta más conveniente que esperar a reunir la totalidad del precio cuanto éste ya se ha duplicado.

Siendo este tipo de contrato uno de los más comunes, también es el más susceptible de abusos por parte de los vendedores, quienes en un momento dado y por diversas causas rescinden dichos contratos y dejan en estado de indefensión al comprador, quien al no poder cubrir los pagos estipulados, haciendo hincapié sobre ésta obligación de manera específica se ve despojado del bien al operar la rescisión del contrato. En cuanto a la rescisión se verá cómo opera en la actualidad y como se contemplaba en legislaciones anteriores.

Este trabajo trata de dar una visión general sobre lo que es el contrato de compraventa en abonos y la evolución y consecuencias jurídicas - que ha tenido hasta nuestros días, se analizará desde luego en forma específica cada una de sus características y normas jurídicas a que está sujeto.

Al respecto se expondrá lo establecido por la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que en la actualidad ha alcanzado gran relevancia, pues tiene como fin, el de proteger al consumidor y el de hacer valer - sus derechos contra abusos e injusticias a que pueda estar expuesto, -- por el sólo hecho de adquirir un bien. En tal virtud, en esta exposición se verá la aplicatoriedad de dicha ley y lo que establece nuestro Código Civil, el cual trata de ser imparcial en cuanto a la rescisión -

del contrato, pues se basa meramente en las obligaciones que tienen las partes cuyo incumplimiento del dá derecho de poder resolverlo.

Espero que con el estudio realizado sobre este tema, se alcance a tener una visión mas amplia de lo que es este contrato y de lo que significa la rescisión así como las consecuencias jurídicas que aquélla tiene -- aparejadas.

C A P I T U L O I

I. COMPRAVENTA EN ABONOS.

En este capítulo se expondrá lo que es el Contrato de Compraventa en -- General, y cuales son sus características, así como las obligaciones y garantías que emanan de éste para las partes que intervienen, después -- pasaremos a explicar de una manera específica el contrato de compraventa en abonos que es una modalidad del mismo, el cual se analizará en -- sus dos tipos: Traslativo y Con Reserva de Dominio; haciendo un estudio sobre la evolución que ha tenido en nuestro actual derecho, hasta -- el Código Civil de 1928, así como su contemplación en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

1.1 CONCEPTO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa es uno de los contratos más antiguos -- que existe, en la actualidad uno de los más importantes, es por -- esto que antes de analizarlo cabe hacer mención que tuvo origen -- en el "trueque" o permuta, pues se definía como el "intercambio" de mercancía"⁽¹⁾ siendo uno de los medios más primitivos para adquirir un bien.

Con el transcurso del tiempo, apareció la moneda como medida común de valores y de éste modo surgió la compraventa, consistente en el cambio de un objeto contra un precio, representado por cierta cantidad de dinero (numerario).

De esta manera, la compraventa se convirtió en un contrato usual, ya que por medio de éste se facilitó la adquisición de bienes con el simple hecho de encontrar a alguien capaz de dar una suma de dinero que se podría usar al libre albedrío de la persona, situación que no se daba en la permuta o "trueque", en este caso era --

(1) Mazeaud Henri, León Jean. Lecciones de Derecho Civil. Pág. -- 12 Vol. III "Los Principales Contratos". Ediciones Jurídicas Europa- América. Buenos Aires.

difícil que una persona quisiera recibir nuestro bien para así poder enajenar lo que se deseaba.

Nuestro Código Civil de 1928, en su artículo 2248 define a la compraventa como el contrato, "en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa ó de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

En cuanto a la transferencia de la propiedad, nuestro Código dispone que "... en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas ésta se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". (Art. 2014 del Código Civil). Esta viene a ser una de las características más importantes del contrato en nuestro actual Derecho, a diferencia del Derecho Romano en donde "el vendedor sólo se obligaba a trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad del objeto del contrato". (2)

La compraventa implica la entrega de una suma de dinero; ahora bien si el pago consistiera en otra cosa que no sea dinero, se estaría hablando de una permuta (Art. 2250 del Código Civil).

El contrato de compraventa tiene como características las siguientes:

- 1) TraslATIVO de Dominio.- Situación que se deriva de su definición, y que con posterioridad se tratará con mayor amplitud.
- 2) Principal.- En virtud de que es un contrato que puede existir y subsistir sin depender de la existencia de otro.

- 3) Bilateral.-- Origina obligaciones recíprocas para las partes, mismas que se especificarán posteriormente.
- 4) Oneroso.-- Pues de él se desprenden provechos y gravámenes para las partes.
- 5) Conmutativo.-- La cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato. Puede ser aleatorio por excepción ya que en ciertos casos dicha cuantía no se halla determinada desde la celebración del contrato, sino que tal situación depende de un hecho futuro como es el caso de la compraventa de esperanza.
- 6) Consensual.-- En oposición o real, ya que no requiere de la entrega de la cosa, objeto del contrato para su perfeccionamiento, tomando como base el artículo 2249 del Código Civil que establece "por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".
- 7) Consensual.-- En oposición o formal cuando se trate de compraventa cuyo objeto lo constituyan bienes muebles, no así para bienes inmuebles, cuya cuantía sea mayor de \$500.00 en donde es formal al requerirse que el contrato se otorgue en escritura pública, salvo excepciones derivadas de las ventas que hace el Departamento del distrito Federal y el Infonavit en las que basta como escrito privado y la compraventa por endoso en bienes hasta de \$5,000.00.
- 8) Instantáneo.-- Cuando produce sus efectos al celebrarse el contrato como sucede con la compraventa al contado; y de tracto sucesivo donde aquéllos se producen a través del tiempo como es el caso de la compraventa en abonos.

Cabe mencionar las obligaciones que tienen las partes, al celebrar el contrato:

Del Vendedor.

a) Transmitir la propiedad de la cosa.

Siendo ésta una de las principales a su cargo, el Código Civil como ya se dijo anteriormente, dispone: "en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por el mero efecto de contrato, sin dependencia de tradición..." Existen excepciones de lo anterior, impuestas por la voluntad de las partes, como ocurre con el contrato de compraventa con reserva de dominio, cuya transmisión está supeditada a una condición suspensiva, consistente en el pago posterior del precio. Esta modalidad de la compraventa se explicará con amplitud posteriormente.

b) Conservar la cosa.

Para el efecto, el artículo 2017 del Código Civil, establece las reglas a seguir.

"Art. 2017.- En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes:

I. Si la pérdida fué 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 daños y perjuicios.

III. Si la cosa se perdiere 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 haya convenido".

c) Entregar la cosa.

En nuestro Código Civil, en el artículo 2283 establece que el vendedor está obligado:

- 1) A entregar al comprador la cosa vendida.
- 2) A garantizar la calidad de la cosa.
- 3) A prestar la evicción.

En lo dispuesto por el artículo 2284 del Código Civil, respecto a la entrega de la cosa, establece que ésta puede ser real, jurídica o virtual; real cuando ésta se realice en forma material; jurídica cuando aún sin estar entregada, la ley la considera recibida por el comprador, y virtual cuando el comprador acepta que la cosa vendida ha quedado a su disposición.

El vendedor responderá de la calidad del bien enajenado, así como de la evicción, siendo ésta última una obligación común a todo el que enajena, aún cuando nada se haya expresado en el contrato. (Art. 2120 del Código Civil).

Del Comprador.

a) Pagar el precio.

Este se cubrirá en los términos del artículo 2300 del Código Civil, que dispone que deberá pagarlo en forma y tiempo convenido, la falta de pago dará derecho al vendedor a rescindir el contrato, aún cuando la venta se haya hecho a plazo.

b) Recibir la cosa.

Conforme al artículo 2292 del Código Civil, tendrá la obliga -

ción de recibir la cosa, ya que al dejar de cumplirla en el -- tiempo convenido, dará lugar al pago de alquiler de las bodegas, vasijas o graneros en que se contenga lo vendido, exi-- miéndose de esta manera al vendedor de conservar la cosa.

Ahora señalaremos las garantías que tienen el vendedor y el comprador.

1) Del Vendedor.

- a) Derecho de retención de la cosa. (Arts. 2286 y 2287 del Código Civil).
- b) Acción de incumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida. (Art. 1949 del Código Civil).
- c) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios. -- (Arts. 1949 y 2300 del Código Civil, éste último como norma general).

2) Del Comprador.

- a) Derecho de retención del precio. (Art. 2299 del Código Civil).
- b) Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega de la cosa, objeto del contrato. (Art. 1949 del Código Civil).
- c) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios. (Art. 1949 del Código Civil). Además de lo estipulado en este artículo, los ordenamientos 2260 y 2144 establecen dos casos en que la puede ejercitar.

- 1. En la compraventa por acervo o a la vista. Cuando el vendedor, presentare el acervo vendido como homogéneo

y ocultare en él, especie de inferior calidad y cantidad.

2. Cuando la cosa tenga vicios ocultos o defectos ocultos.

d) Acción para obtener la reducción del precio en el caso de que existieran vicios ocultos.

1.2 COMPRAVENTA EN ABONOS.

Es una modalidad del contrato de compraventa, consistente "en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y otra llamada comprador se obliga a pagar por esa - transmisión un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas". (3)

Conocido autor dá su punto de vista sobre este tipo de contrato, - diciendo que "la venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volúmen extraordinario, puede afirmarse que es la manera natural corriente, por medio de la cual el -- gran público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las - compras al menudeo".

Otro párrafo de la obra dice: "a la venta en abonos, le han sido atribuídos algunos inconvenientes sobre todo de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales constituye un aliciente, a veces irresistible para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias que coloca después al comprador en - situaciones económicas bastante comprometedoras, en cambio ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasos recursos, adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprecincibles, y que de otra forma se verían en la imposibili-

(3) Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. -- Pág. 138. Librería Font, S.A. Guadalajara, Jal. Tercera Edición -- 1976.

dad de obtener". (4)

1.2.1 . TRASLATIVO DE DOMINIO.

Como ya hemos expuesto, una de las características principales -- del contrato de compraventa, consiste en que es traslativo de dominio, ya que nuestro derecho establece que la transferencia de -- la propiedad se verifica por el solo hecho de la celebración del contrato (Art. 2014 del Código Civil), es decir en este momento -- el comprador adquiere la propiedad del bien, aún sin tenerla en -- su poder, ya que la entrega de la misma puede efectuarse con posterioridad a la celebración del contrato y aún cuando se haya pac -- tado que el precio se cubriría en forma periódica, desde ese mo-- mento el comprador tendrá el dominio de la cosa.

Siendo este contrato traslativo de dominio, el vendedor para ga-- rantizar el pago, podrá estipular una cláusula rescisoria, la -- cual le da facultad para rescindir el contrato por la falta de -- uno o más pagos. Dicha cláusula deberá inscribirse en el Regis-- tro Público de la Propiedad y de Comercio, siempre y cuando se -- trate de bienes inmuebles o muebles que sean susceptibles de po-- der identificarse para que produzca efectos contra terceros (Art. 2310, Fracciones I y II del Código Civil). Esto viene a ser una garantía para el vendedor.

Cabe hacer mención que la cláusula rescisoria tuvo su origen en -- el Derecho Romano con la Ley Comisoria, la cual se establecía en contratos de compraventa, concediendo al vendedor la facultad de resolver la venta ante el incumplimiento del comprador, y con pos -- terioridad apareció con el nombre de pacto comisorio.

(4) De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Pág. 52. -- Editorial Porrúa, S.A.

En cuanto a la rescisión del contrato, será materia del siguiente capítulo.

1.2.2 CON RESERVA DE DOMINIO.

En la compraventa en abonos, podrá estipularse que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa, hasta en tanto no le haya sido pagado el precio (Art. 2312 del Código Civil). Dicha estipulación deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta efectos contra terceros, siempre y cuando se trate de bienes inmuebles o muebles que se puedan identificar.

Durante la vigencia del contrato, el vendedor seguirá siendo propietario del bien y el comprador tendrá el carácter de arrendatario, quien no podrá vender el bien hasta en tanto no se haya cubierto la totalidad del precio.

En el Derecho Francés este tipo de contrato, es considerado como una compraventa pura y simple, acompañada de un pacto comisorio o cláusula resolutoria y de una convención que retrasa la transmisión de la propiedad hasta el pago de la totalidad del precio, quedando como propietario el vendedor en tanto sea cubierta la totalidad del precio; estipulándose que dicha compraventa será resuelta por la falta de pago de una cuota del precio. (5)

El Derecho Francés con nuestro actual derecho, tiene rasgos muy similares sobre esta materia, ya que en este último se puede insertar una cláusula rescisoria, que al vendedor le dá derecho de rescindir el contrato por incumplimiento en el pago, en tanto que el comprador pierde el derecho de adquirir la propiedad del bien, al operar la rescisión.

(5) Mazeaud Henri, León Jean. Lecciones de Derecho Civil. Pág. 220. - Vol. III "Los Principales Contratos". Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires.

Si el comprador liquida el precio, opera la cancelación de la reserva de propiedad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a favor del vendedor, misma que quedará transmitida en forma íntegra al comprador, con efectos retroactivos.

1.3 EVOLUCION EN EL DERECHO MEXICANO.

1.3.1 Código Civil de 1870.

En la Legislación Mexicana este código fué el primero y definió - en su artículo 2939 al contrato de compraventa "como aquél en don de uno de los contratantes se obligaba a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro, a pagar un precio cierto y en dine ro".

Como se puede observar, es muy similar a la que contempla nuestro código vigente, solo que en este último se incluye la palabra --- "propiedad", la cual es una característica esencial del contrato, ya que este tiene como función principal la transmisión de la pro piedad de una cosa o de un derecho.

El código de 1870, solo se concretó a establecer la "transmisión del derecho o la entrega de la cosa", esto en cuanto a la definición del contrato se refiere, ya que en su capítulo de obligaciones reglamentó al igual que nuestro actual código en el artículo 1552" que en las enajenaciones de las cosas ciertas y determina-- das, la traslación de la propiedad se verificaría entre los con-- tratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradi-- ción, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario".

Con esta disposición, quedó complementada la definición a que nos hemos referido aún cuando en aquélla se haya excluído la palabra "propiedad", sin dejar de existir esa diferencia entre ambos códi gos.

Es conveniente señalar que el Código de 1870, al considerar perfeccionado un contrato por el solo convenio de las partes sobre la cosa y el precio, sin aquélla haber sido entregada ni el precio satisfecho, estableció que desde ese momento, la cosa pertenecería al comprador y el precio al vendedor (Arts. 2646 y 2950 del Código Civil), esta situación solo se limitaría a las ventas al contado, ya que aún existiendo acuerdo entre las partes sobre la cosa y precio, considerándose perfecto el contrato, el precepto a que se ha hecho referencia no podría aplicarse a la venta con reserva de dominio en donde el comprador solo tiene la posesión del bien, y nó la propiedad aunque el contrato sea perfecto.

En lo que se refiere a las obligaciones de los contratantes, éstas son iguales a las que explicamos en el número anterior.

Por otra parte, el código de 1870 reguló la venta a plazo sin reglamentar dentro de ésta, a la venta en abonos, y así estableció que en este tipo de venta, se podía dejar de estipular intereses por la sola razón del contrato, ya que se consideró que el plazo formaba parte del mismo, y en tal supuesto se presume que el precio de la venta es aumentado, siendo superior al de una venta al contado; situación que no se daba si el plazo se estipulaba con posterioridad a la celebración del contrato, en este caso el comprador o adquirente, estaría obligado a pagar intereses salvo que se hubiere estipulado lo contrario (Arts. 3029 y 3030 del Código Civil de 1870).

Tampoco hace mención a la compraventa con reserva de dominio, esto nos conduce a pensar que en aquél entonces no se le atribuyó mayor importancia, solo se trató de englobarla dentro de la venta a plazo al igual que la venta en abonos, en ambos casos el pago del precio no opera en forma simultánea a la entrega de la cosa sino que se estipula un plazo para efectuarlo.

Ahora bien, no debemos olvidar que este fué el primer Código Civil Mexicano y justificadamente no pudo dejar de tener deficiencias y lograr reglamentar más ampliamente el contrato de compraventa en - abonos y con reserva de dominio.

1.3.2 Código Civil de 1884.

Este código, tomando la base del Código de 1870, reglamentó al - - contrato de compraventa "como aquél por el cual uno de los contra- yentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero", como podemos advertir esta definición es idéntica a la del código de 1870 al omitir igualmente la palabra "propiedad", es decir, no hubo modificación al respecto; así mismo en su artículo 1436 del Título de Obligaciones, estableció que "la traslación de propiedad" en las enajenaciones decosas ciertas y determinadas, se verificaría por el solo - - efecto del contrato sin dependencia de tradición.

Con lo anterior, podemos decir que en el Código de 1884, la compraventa se perfeccionaba por el solo convenio entre las partes y la transmisión de la propiedad del bien, por el sólo efecto del contrato.

Con respecto a la transmisión de la propiedad, en su artículo 2822 estableció que a partir de que la venta fuera perfecta, la cosa -- pertenecería al comprador, y el precio al vendedor, entendiéndose por perfecto aquélla: venta en que se ha convenido sobre la cosa y el precio aún cuando la primera no haya sido entregada, ni el se-- gundo satisfecho. (Art. 2818 del Código Civil).

En cuanto a las obligaciones que tenían las partes, vienen a ser - las mismas que nuestro Código vigente establece. Citaremos aqué-- llas que estaban a cargo del vendedor como son:

- 1) Entregar al comprador la cosa vendida.
- 2) Garantizar la calidad de la cosa.
- 3) Prestar la evicción.

Por lo que se refiere a las del comprador, éste tenía como principal:

La de pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos. (Art. 2892).

Obligación que siempre ha sido preponderante en este contrato, en virtud de la cual se estableció que el comprador pagaría intereses si mediase un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio en tres casos:

- 1) Si así se hubiese convenido.
- 2) Si la cosa vendida o entregada, produce frutos o renta.
- 3) Si se hubiese constituido en mora con arreglo a los artículos 1423 y 1432, tomándose en cuenta en este caso, que la responsabilidad empieza en las obligaciones en que se haya estipulado el plazo desde el vencimiento de éste, y en las que no exista plazo a partir de que el deudor fuera interpelado.

El código de 1884, al igual que el de 1870, no reguló capítulo especial sobre las modalidades de la compraventa en donde podría haber la compraventa en abonos, sin embargo, sí hizo mención a la venta a plazo en su artículo 2896 en que quedó englobada aquélla, estableciendo: "En las ventas a plazo, los intereses nos los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta". Este precepto viene a ser una reproducción de lo que estableció el código de 1870.

Como puede observarse, ambos códigos reglamentaron el contrato de compraventa no las modalidades de éste, es decir, la reglamentación fué muy limitada al respecto, ya que solo se reglamentó la venta a plazo, sin especificar que ventas de este tipo existían, en donde se pudo haber mencionado a la venta en abonos y con reserva de dominio.

Se concluye, con la exposición realizada sobre los códigos de 1870 y 1884 que la "no reglamentación sobre modalidades" de la compraventa a las que se ha mencionado, pudo haber sido a consecuencia de que en ésta época el precio en la mayoría de las compraventas se cubría en forma inmediata, y esporádicamente se estipulaba plazo para efectuarlo, en tal virtud el legislador no hizo mayor abundamiento sobre la venta a plazo.

1.3.3 Código Civil de 1928.

Nuestro código vigente, sí reglamentó en un capítulo especial, las modalidades que puede tener el contrato de compraventa.

Hemos explicado en incisos anteriores, las características de este contrato, así como las de la venta en abonos y con reserva de dominio. Con esto nos damos cuenta que hasta 1928 fueron reguladas dichas modalidades, es decir, el legislador no solo se concretó a reglamentar el contrato, sino que tuvo una visión más amplia sobre el mismo; fué hasta entonces cuando pudo haber la posibilidad de pactarse que el precio podría pagarse en abonos, significando esto un beneficio para el comprador, quien valiéndose de esto pudo adquirir bienes cuyo precio no tendría que desembolsar en forma inmediata.

Así es como el código de 1928 en su artículo 2310 contempla la posibilidad de que se faculte al comprador a pagar el precio en

abonos y además, de reglamentar la venta en abonos como una modalidad, establece las reglas a que está sujeta en caso de ser rescindido el contrato, mismas que se estudiarán y explicarán en el capítulo correspondiente.

Al igual que la venta en abonos, reguló la venta con reserva de dominio en la cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa hasta en tanto no haya sido cubierto el precio. (Art. 2312 -- del Código Civil).

En esta clase de venta, la reserva de la propiedad deberá ser -- inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que pueda surtir efectos contra terceros, aplicándose esta regla indistintamente para la venta de bienes inmuebles y muebles que sean susceptibles de ser identificados en forma indubitable.

La compraventa con reserva de dominio trae consigo una garantía para el vendedor, quien seguirá teniendo la calidad de propietario, mientras el comprador, solo será arrendatario del bien no pudiendo venderlo, en tanto exista la limitación de dominio a -- que se ha hecho referencia.

Con lo expuesto, podemos concluir que a pesar de haberse contemplado la venta a plazo en los códigos de 1870 y 1884, fué hasta el de 1928 en donde se reguló en forma específica, las modalidades de la compraventa como son: la venta en abonos y con reserva de dominio; al reglamentarse estos tipos de venta, el comprador tiene la opción de escoger entre una venta al contado, en -- abonos o con reserva de dominio, según se adopte y adecúe a sus intereses y al bien que desea adquirir.

1.3.4 Ley Federal de Protección al Consumidor.

En el año de 1975, fué decretada esta ley para beneficio de los

consumidores, con la cual nos damos cuenta de la importancia que fué adquiriendo el contrato de compraventa, dando origen a que se acrecentaran los abusos por parte de los vendedores; y es así como al surgir esta ley, tuvo como finalidad proteger a los consumidores expuestos a dichos abusos.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, establece en su artículo primero, "que las disposiciones emanadas de ella regirán en toda la República, y serán de orden público e interés social y serán irrenunciables por los consumidores y aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres -- prácticas, usos o estipulaciones en contrario".

Así mismo establece que "la aplicatoriedad y vigilancia en la esfera administrativa de esta ley, a falta de la competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal corresponderán a la Secretaría de Industria y Comercio (actualmente -- Secretaría de Comercio y Fomento Industrial).

Define como consumidor "a aquélla persona que contrata para su -- utilización la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de un servicio "(Art. 3o.).

En cuanto a los proveedores, establece los requisitos que deberán llenar para poder actuar como tales y las obligaciones a que estarán sujetos en el desempeño de sus funciones, tratando en todo momento de proporcionar un mayor beneficio al consumidor.

En cuanto a las operaciones a crédito, establece en su artículo 20, "que en toda operación en que se conceda crédito al consumidor, el proveedor está obligado a informar previamente a aquél, -- sobre el precio de contado del bien o servicio de que se trate, el monto de los intereses a pagar, el monto y detalles de cualquier cargo si lo hubiere, el número de pagos a realizar, su pe-

riedad, la cantidad a pagar por dicho bien o servicio, y el -- derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la -- consiguiente reducción de intereses.

De este precepto se desprende que la Ley Federal de Protección -- al Consumidor, al referirse a la obligación que tiene el provee-- dor de informar sobre el precio de contado y los intereses a pa-- gar dentro de una venta a crédito, está reglamentado que el pre-- cio siempre deberá ser el mismo tanto en las ventas de contado co mo en las ventas en abonos; en cuanto a los intereses, el artícu-- lo 21 establece que estos se calcularán sobre el precio de conta-- do menos el enganche que se hubiere pagado.

Con lo anterior, se advierte como la Ley Federal de Protección al Consumidor trata de especificar las obligaciones que tiene un proveedor al celebrar una venta o crédito a fin de que exista claridad en lo que se estipule el contrato, protegiendo en todo momen-- to los intereses del consumidor. También establece que las tasas de interés que se apliquen, las deberá fijar la Secretaría de Co-- mercio, la cual es el organismo autorizado para tal efecto y en -- cuanto a los intereses moratorios, estos no podrán exceder del interés fijado por la autoridad a que se ha hecho mención y a falta de esta fijación del 25% de los intereses ordinarios estipulados (Art. 23 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

Una vez fijado el interés por la Secretaría de Comercio, este se causará solamente sobre saldos insolutos, y no podrán surtir efec-- tos los pactos en que se hubiese estipulado un interés mayor.

Por lo que respecta a la compraventa a plazos y con reserva de -- dominio, no podrán ser aumentados bajo circunstancia alguna el -- precio originalmente estipulado para la operación (Art. 27 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

Como puede verse, esta ley sí hace referencia a la forma en que se deberán fijar los intereses en el contrato tanto ordinarios -- como moratorios. Con lo expuesto, nos damos cuenta cómo ésta -- ley al igual que nuestro Código Civil, regula las modalidades de la compraventa, así como las normas a que están sujetas con el -- fin de resguardar siempre los intereses de la parte adquirente, -- quien viene a ser normalmente la más susceptible de salir perjudicada en los casos en que pudiera ocurrir la rescisión del contrato, misma que trataremos en forma especial dentro del capítulo correspondiente.

La Ley Federal de Protección al Consumidor como su nombre lo indica, y hasta cierto modo, es parcial en lo que reglamenta pues trata de que se le dé al consumidor el mejor servicios y a la -- vez le proporciona los elementos necesarios para que en ningún -- momento quede en estado de indefensión ante los abusos que se -- pudieran cometer contra él.

C A P I T U L O I I

II. RESCISION DEL CONTRATO.2.1 C O N C E P T O .

Remontándonos a la historia, considero que es conveniente hacer -
mención a lo que contemplaba el Derecho Romano en materia de res-
cisión.

En un principio no existía ninguna defensa para el vendedor, ya -
que éste solo podría exigir el cumplimiento de la obligación, que
dando en peligro de esta manera sus intereses.

Con el paso del tiempo se introdujo la Ley Comisoria, la cual en
la compraventa concedió al vendedor la facultad de resolverla an-
te el incumplimiento del comprador, así es como apareció el pacto
comisorio cuyas características eran las siguientes:

- 1) Sólo se otorgaba al vendedor.
- 2) Sólo se daba para el contrato de compraventa.
- 3) No requería la declaración judicial, operaba ipso jure por vo-
luntad del vendedor.

Con lo anterior, nos damos cuenta como la rescisión del contrato
resultó como consecuencia del incumplimiento por una de las par-
tes, significando una defensa para el vendedor.

Ahora analizaremos algunas definiciones en nuestro derecho sobre
la rescisión:

Se ha dicho, "que es la manera de poner fin a una relación obliga-
toria, nacida de un contrato, siempre que este no se haya ejecuta

do en su integridad". (6)

También se ha definido como "el acto jurídico unilateral por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho "ipso jure", sin necesidad de declaración judicial, a otro acto bilateral plenamente válido por incumplimiento culpable en este, atribuible a una de las partes". (7)

Estas definiciones contienen sobre la rescisión, ideas similares, pero podemos observar que la segunda contempla que la rescisión opera de pleno derecho, al establecer que la rescisión es la manera de poner fin de pleno derecho o "ipso jure" sin declaración judicial a un acto jurídico bilateral; esta forma de resolver el contrato, la expondremos más adelante; independientemente de ésto y partiendo de éllas, podemos ver que ambos se basan en el incumplimiento de las obligaciones por parte de cualquiera de los contratantes, es decir ese incumplimiento da lugar a que la parte que saliera perjudicada tenga derecho a rescindir el contrato, ya que "la resolución del contrato sólo podrá pedirla la parte que ha cumplido con su obligación, no así la que ha dejado de cumplirla", (8) es decir, basta que se dé el incumplimiento para poder ejercer la acción resolutoria sin ser indispensable que se haya sufrido un perjuicio pecuniario.

Nuestro Código Civil en su artículo 1949, establece:

"Que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados

- (6) Sánchez Meda Urquiza José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Edit. Porrúa, S.A. 1980, Pág. 68.
- (7) Gutiérrez y González Ernesto. Derechos de las Obligaciones. - Edit. Cajica, S.A., Méx. 1978 Pág. 525.
- (8) Martínez Escobar Manuel. Obligaciones y Contratos. Edit. Cultural, S.A. Pág. 350.

no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Atendiendo a este precepto, el vendedor puede optar por exigir el cumplimiento de la obligación o resolver el contrato, es decir se le otorgan dos defensas diferentes, pudiendo ejercitar su acción de resolución después de haber intentado exigir el cumplimiento de la obligación, cuando éste hubiere resultado imposible sin poder ser a la inversa ya que al operar la resolución queda roto el vínculo contractual entre ambas partes.

Al hablar de recíprocas nos debemos ubicar en aquéllas relaciones contractuales, donde existe una prestación y una contraprestación, ya que se dice que: "la obligación de una de las partes permanece ligada a la persistencia de la obligación correspondiente a la otra parte, así como al cumplimiento de la misma".(9)

A la rescisión también se le ha llamado pacto comisorio, el cual se puede equiparar a una condición resolutoria, porque producen efectos similares como es la extinción del contrato.

Se ha dicho que la obligación de resolver las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, tomando en cuenta lo anterior, podemos decir que el pacto comisorio es una condición resolutoria

(9) Sánchez, Medal Urquiza José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A. 1980 Pág. 98.

sobreentendida en los contratos, manifestada en forma tácita; es - decir, la condición resolutoria tácita.

Algunos autores sostienen que entre estos dos tipos de condiciones existe una diferencia esencial, consistente en que la Condición Resolutoria Expresa opera de pleno derecho y la Condición Resolutoria Tácita nó, requiere de declaración judicial.

Si se dijera que el pacto comisorio opera de pleno derecho, se estaría admitiendo que el deudor o parte incumplida al dejar de ejecutar su obligación traería como consecuencia la resolución del -- contrato, sin admitir en todo caso la opción a exigir el cumpli- - miento de la obligación, sino que el contrato quedaría resuelto en forma inmediata equiparándose a una condición resolutoria. (10)

Entendiéndose por resolución de pleno derecho aquélla que no re- - quiere declaración judicial sino basta que la parte afectada la ha ga valer y así se constate.

En cuanto al pacto comisorio, Baudry Lacantinerie y Planiol, sos- - tienen que la ley, interpretando la voluntad de las partes, consi- dera que en un contrato sinalagmático, entendiéndose por este - - aquél que contiene obligaciones recíprocas, se tiene el supuesto - en forma tácita, de que las partes han convenido que si una de - - ellas deja de ejecutar su obligación, la otra tendrá derecho a de mandar la resolución del contrato, declarándose en consecuencia que ésta cláusula rescisoria es el pacto comisorio.

El Derecho Francés en contraposición a lo que hemos expuesto, esta blece que la acción rescisoria por su naturaleza, se encuentra li- gada a cualquier tipo de contrato sinalagmatico sin considerarla -

(10) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editio- - rial Porrúa, S.A. 1970. Pág. 160.

como una acción resolutoria tácita.

Juan M. Farina, al respecto expone que la Ley Argentina hace una distinción entre pacto comisorio expreso, tácito y condición resolutoria; pues define al pacto comisorio expreso como "la cláusula por la que cualquiera de los contratantes puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y obligaciones que contrajo" y al tácito como "aquél en donde la ley en silencio permite a la parte no culpable solicitar la resolución -- del contrato ante el incumplimiento".⁽¹¹⁾ En cuanto a la cláusula resolutoria, la define "como aquella contenida en los actos jurídicos, por la cual las partes subordinan a un hecho incierto la existencia de un derecho adquirido".⁽¹²⁾

Sobre lo que se ha expuesto respecto al Pacto Comisorio (rescisión) y condición resolutoria, nos podemos dar cuenta que son figuras similares que pueden llegar a confundirse, en tal virtud cabe mencionar algunas diferencias importantes sobre ellas para poder tener un concepto más amplio que nos permita adoptar un mayor criterio y estar en posibilidades de saber ubicarlas dentro de la esfera jurídica:

- 1) En el pacto comisorio, la parte que ha ejercido la acción resolutoria, puede renunciar a ella o desistirse hasta antes de -- que se dicte sentencia en el juicio, en cambio en la condición resolutoria, sólo por acuerdo de las partes podrá renunciarse a los efectos producidos por ella, lo cual originaría la existencia de un nuevo contrato, ya que el anterior queda extinguido al cumplirse la condición pactada.

(11) Farina M. Juan. "El Pacto Comisorio". Bibliografía Omebo. Ediciones Libres. Buenos Aires 1961. Págs. 48 y 49.

(12) Idem. Pág. 41.

La condición resolutoria presupone un acontecimiento incierto del cual dependerá la extinción del contrato, no así en el -- pacto comisorio, ya que en éste la facultad de rescindir el -- contrato deriva de un incumplimiento por una de las partes, - del que no puede decirse que sea un acontecimiento incierto, pues depende de la voluntad de ellas.

- 3) La sentencia en el pacto comisorio es constitutiva, ya que -- decreta la resolución por incumplimiento, y en la condición - resolutoria la sentencia dictada es declarativa es decir, so- lo declara y constata la resolución del contrato.

Manuel Borja Soriano, ha expuesto que la rescisión es una acción que depende de la voluntad de la parte cumplidora, ya que la ley le concede dos acciones; la ejecución del contrato o la rescisión del mismo sin poder quedar resuelto de pleno derecho por su sola voluntad, pues en este caso no tendría cabida al exigir el cumpli- miento de la obligación. (13)

Como se ha visto en el pacto comisorio, la manifestación de volun- tad para dar por rescindido el contrato es indispensable para que la resolución pueda surtir sus efectos, en cambio en la condición - resolutoria, esta opera de pleno derecho y surte sus efectos sin - que se haya expresado la voluntad de hacerlo.

Hemos hablado de rescisión y de resolución; ya que para nuestro -- Derecho, éstas dos palabras tienen el mismo significado, es por -- eso que las podemos utilizar indistintamente; en cambio para el De recho Español, son dos conceptos diferentes, pues considera que -- cuando se ejercita la acción para resolver un contrato, se tiene - de antemano una condición resolutoria, que opera al ocurrir el in- cumplimiento de las obligaciones recíprocas contempladas en él mis

(13) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editor- ial Porrúa, S.A. 1970. Pág.158.

mo, dando lugar a optar entre el incumplimiento o la resolución - del contrato, y en la rescisión la misma ley señala de antemano- los contratos rescindibles entre los cuales se pueden señalar los siguientes:

- 1) Aquéllos que pudieren celebrar los tutores, sin autorización- del Consejo de Familia, siempre que las personas a quienes re presenten haya sufrido una lesión en más de la cuarta parte - del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.

En este caso, son indispensables dos requisitos:

- a) Que se trate de un contrato que pudo celebrar el autor, sin autorización del Consejo.
 - b) Que en el juicio se acredite la existencia de esa lesión.
- 2) Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número ante rior, no serán rescindibles por esta causa los contratos cele brados con autorización judicial.
 - 3) Los celebrados en fraude de acreedores.
 - 4) Los que se refieren a las cosas litigiosas.

Al igual que en el Derecho Español, la Ley Argentina establece di ferencias entre los conceptos de rescisión y resolución, pues dis pone que la primera tiene como fin deshacer un contrato, para lo- cual será necesario que exista el mutuo consentimiento entre las- partes y a la segunda la define como la extinción de un contrato- en virtud de una estipulación contenida en el mismo: como son la condición resolutoria y pacto comisorio. (14)

(14) Farina M. Juan. Pacto Comisorio. Bibliografía Omeba. Editores Libres. Buenos Aires. Págs. 23 y 39

2.2 ACCION RESCISORIA.

Hemos hecho referencia a la rescisión en un sentido amplio, señalando las diferencias más importantes que existen entre ella y la condición resolutoria, ya que ambas figuras producen efectos semejantes y en muchos casos podemos llegar a confundirlas.

Ahora trataremos de explicar lo que es la acción rescisoria propiamente dicha, para tener una base que nos permita poder ver con -- posterioridad otros aspectos, como su naturaleza y efectos jurídicos.

La acción rescisoria nació como una garantía para el vendedor, ya que podemos recordar que "en el Derecho Romano, aquél sólo tenía derecho a exigir el cumplimiento de la obligación y con posterioridad se implantó la ley comisorio de la cual ya hablamos en el número anterior, misma que después se le conoció con el nombre de pacto comisorio, el cual no sólo fué aplicado a la venta, sino a todos los contratos sinalagmáticos!"⁽¹⁵⁾

Al respecto, también se ha dicho que el derecho de resolución, es una tutela impuesta al acreedor contra el incumplimiento de su -- deudor, ya que se trata de una tutela más completa que no se reduce a que el acreedor sólo tenga derecho a pedir la ejecución del cumplimiento del contrato, ya que éste ante la insolvencia del -- deudor, no podría llevarse a cabo.⁽¹⁶⁾

También se ha dicho que "la resolución del contrato sólo podrá pedir la parte que ha cumplido con su obligación, no así la que ha

(15) Gaudemet Eugene. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S. A. Pág. 442.

(16) Sánchez Meda Urquiza. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A. 1980 Pág. 117.

dejado de cumplirla". (17)

Con lo anterior, nos damos cuenta cómo el ejercicio de la acción rescisoria compete sólo aquélla persona que habiendo cumplido con su obligación resulta perjudicada, ante el incumplimiento de la otra parte que interviene en el contrato. La acción rescisoria para su ejercicio requiere que se den dos supuestos: por un lado, el cumplimiento de la obligación, y por otro, el incumplimiento de la parte contra la que se ejercita.

Cabe aclarar que aparte de estos requisitos, existen otros, mismos que explicaremos en el número correspondiente.

En el Derecho Español, la acción rescisoria tiene un carácter subsidiario y compete únicamente a la parte perjudicada, quien para poder ejercitarla tiene que agotar todos sus recursos para obtener la reparación del perjuicio, es decir, si ejerce su acción rescisoria, sin antes demostrar la insolvencia de la otra parte, aquella no surtirá ningún efecto, diferencia que cabe hacer notar entre el Derecho Español y el nuestro.

El Derecho Francés, al hablar de rescisión también considera una condición resolutoria tácita al establecer en su artículo 1184, lo siguiente: "La condición resolutoria se sobreentiende en todos los contratos sinalagmáticos para el caso de que una de las partes no cumpla con su obligación".

En este caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte que no recibió la prestación a que se obligó la otra, puede optar entre obligar a ésta a que se cumpla mientras sea posible o reclamar la resolución con daños y perjuicios.

(17) Martínez Escobar Manuel. Obligaciones y Contratos. Editorial Cultural, S.A. Pág. 350.

También establece que la resolución debe demandarse ante los tribunales y puede concederse al demandado, según las circunstancias, un plazo de gracia.

Basándonos en este precepto, el Derecho Francés equipara la acción rescisoria a una condición resolutoria tácita sin considerarla - aquella como tal y tampoco admite que opere de pleno derecho.

Nuestro Código Civil a diferencia de lo que contempla el Código Francés, al hablar de rescisión, no la considera como condición resolutoria tácita, sino sólo como un derecho para rescindir el contrato que puede hacer valer la parte que ha salido perjudicada ante el incumplimiento de la otra parte, entendiéndose ese derecho en todos los contratos sinalagmáticos o de obligaciones recíprocas para lo cual establecimos las diferencias que existen entre la rescisión y la condición resolutoria.

Con lo expuesto en este número y en el anterior, podemos concluir que la acción rescisoria o pacto comisorio es una facultad o derecho implícito en todos los contratos de prestaciones recíprocas, derivada de un incumplimiento por cualquiera de las partes que intervienen en él, ya que faculta a la parte que ha cumplido a resolver el contrato, a diferencia de la condición resolutoria que como su nombre lo indica, es una "condición" la cual presupone un acontecimiento incierto al cual se encuentra supeditada la extinción del contrato, como si no hubiera nacido.

Al pacto comisorio se le ha tratado de revestir con la forma de condición resolutoria tácita, ya que como hemos dicho antes, la acción rescisoria y la condición resolutoria, producen efectos similares, pero no podemos basarnos en ésto para afirmar que el derecho de rescindir un contrato, sea una condición, está sobreentendido en él mismo implícitamente, pero sin estar sujeto a un acontecimiento incierto.

A continuación señalaremos de manera específica, los requisitos indispensables para que proceda la acción rescisoria:

2.3 REQUISITOS PARA QUE PROCEDA.

- 1) Que exista un contrato de prestaciones recíprocas.
- 2) Que haya cumplimiento previo de las obligaciones a cargo del acreedor que ejercita el derecho de resolución.
- 3) Que exista un incumplimiento del deudor contra quien se ejercita la acción rescisoria.
- 4) Requiere la declaración judicial y no opera de pleno derecho, salvo pacto o disposición legal.

En cuanto al primer requisito se refiere, hemos dicho qué prestaciones recíprocas se entienden aquéllas en donde el cumplimiento de la obligación depende del cumplimiento de la otra, es decir están ligadas una con otra.

Respecto del segundo requisito, este viene a ser uno de los más -- importantes para ejercer la acción rescisoria, pues aún tratándose de obligaciones simultáneas, la parte que haga valer dicha acción deberá acreditar el cumplimiento de su obligación.

José Ramón Sánchez Medal, manifiesta: "La resolución sólo es aplicada a aquéllos contratos sinalagmáticos bilaterales, es decir de prestaciones recíprocas y de carácter oneroso, sin importar que -- sean conmutativos o aleatorios, en estos últimos la causa primera de la prestación, reside en el riesgo". (18)

Existe una excepción respecto de un contrato gratuito como es la -- donación con carga, en donde cabe la resolución por incumplimiento

(18) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A. 1980. Pág. 101.

de la carga que se impuso al donatario, ésta donación sería par---
cialmente onerosa, ya que el Código Civil en su artículo 2337, con
sidera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, dedu-
cidas de él las cargas.

Sobre el tercer requisito, hemos dicho que al operar el incumpli-
miento por alguna de las partes, la otra tendrá la facultad de exi-
gir el cumplimiento de las obligaciones u optar por la resolución
del contrato. Al respecto haremos un paréntesis en cuanto se re-
fiere al momento en que una obligación se hace exigible.

El maestro Rojina Villegas dice: La obligación en la que se haya -
estipulado un plazo para cumplirla, se hará exigible al vencimien-
to de éste", (19) basándose en el artículo 2104 Fracción I de nues-
tro Código Civil.

Sobre las obligaciones en que no exista un tiempo determinado para
cumplirla, el acreedor podrá exigir el cumplimiento una vez que ha-
yan transcurrido treinta días después de haber hecho la interpela-
ción ya sea judicial o extrajudicialmente, esto en cuanto se refie-
re a obligaciones de dar; si se tratase de obligaciones de hacer -
el pago ó cumplimiento se efectuará cuando lo exija el acreedor --
siempre y cuando haya transcurrido el tiempo necesario para el cum-
plimiento de la obligación (Art. 2080 del Código Civil).

Nuestro Código de 1884 a diferencia del de 1928, estableció que --
las obligaciones de dar, de hacer o de no hacer se hacían exigi- -
bles hasta en tanto el acreedor interpelará a su deudor, y fué con
posterioridad cuando se fijaron las normas a seguir para cada una
de ellas mismas a que hicimos mención en el párrafo anterior, aun-
que para las obligaciones de no hacer nuestro código no establece

(19) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría Gene-
ral de las Obligaciones. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. 1970. --
Pág. 351.

regla alguna para el caso de que no se hubiere estipulado plazo. En lo que al incumplimiento se refiere, nuestro derecho no especifica si este debe ser parcial o total, ya que solamente requiere de su existencia.

Eugene Gaudemet, al hablar de los requisitos de la rescisión, manifiesta que en el Derecho Francés "se requiere que exista incumplimiento total de alguna de las partes y que éste sea imputable al deudor; pues considera que en el caso de que el incumplimiento fuera parcial, no tendría lugar la rescisión, a menos de que aquél recayera sobre algún punto que las partes consideraron esencial, lo que quedaría a criterio del Juez. (20)

En contraposición a lo expuesto por el autor a quien nos hemos referido en el párrafo anterior, Mazeaud considera que les pertenece a los tribunales apreciar si el incumplimiento es lo bastante grave para motivar la resolución sin ser necesario un incumplimiento total, pues sostiene que "la falta de pago de la integridad del precio no es un requisito de la resolución". (21)

En cuanto al cumplimiento de la obligación, conocido autor manifiesta que "para poder ejercitar la acción rescisoria por declaración unilateral de voluntad del perjudicado, será necesario que aquél haya cumplido con la obligación a su cargo, ya que sin este requisito su acción quedaría paralizada con la excepción dilatoria del contrato no cumplido, situación que deberá darse aún cuando --

(20) Eugene Gaudemet. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. 1974. Pág. 443.

(21) Mazeaud Henri y León y Jean Mazaaud. Lecciones de Derecho Civil. Parte III. Los Principales Contratos. Ediciones Jurídicas. Europa-América. Buenos Aires 1962. Pág. 332.

las obligaciones pactadas fueren simultáneas". (22)

Con lo que se ha expuesto respecto al cumplimiento e incumplimiento por parte de los contratantes, podemos considerar que ambos requisitos son indispensables para que pueda operar la acción rescisoria, es decir, al existir estos requisitos la parte que haga valer su acción estará legitimado para obtener la resolución del contrato.

Respecto del cuato requisito dada su importancia, se expondrá más adelante con mayor amplitud.

Ahora pasarnos a analizar la naturaleza jurídica de la rescisión - ya que como he expuesto en números anteriores, algunos autores han tratado de equipararla a una condición resolutoria tácita, o simplemente a una condición resolutoria implícita en el contrato.

2.4 NATURALEZA JURIDICA.

En el ámbito jurídico, existen los llamados derechos de extinción, los que se han definido "como aquéllos que contienen la facultad de dejar sin efecto mediante una manifestación unilateral de voluntad de sus titulares un negocio jurídico concluído o una relación jurídica particular". (23)

Dentro del grupo de los derechos de extinción, existe un grupo de derechos llamados de impugnación, en los cuales el efecto extintivo repercute inmediatamente en la esfera jurídica del otro sujeto.

- (22) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A. 1980. Pág. 103.
- (23) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A. 1980. Pág. 87.

Estos derechos pueden tener su origen en el negocio o la ley.

Dentro de la categoría de los derechos de impugnación, se encuentran los derechos de resolución por incumplimiento en los cuales es necesaria la existencia de un evento ajeno a la relación jurídica, es decir es algo no inherente al contrato, sino que es un hecho sobrevenido.

"El derecho de resolución nace posteriormente al contrato, es decir en el momento en que ha vencido el término para el cumplimiento de la obligación sin que éste haya tenido lugar". (24)

En la categoría de los derechos de impugnación, cabe hacer nuevamente una distinción entre la resolución judicial y la resolución de pleno derecho:

En la primera declaración unilateral de voluntad que tiende a la resolución del contrato, lo que hace es poner en movimiento el procedimiento judicial, y en la segunda, aquélla manifestación de voluntad es suficiente para que opere el efecto extintivo (como es el caso de la resolución resolutoria).

Sosteniendo lo anterior, también se ha considerado que la resolución "es un derecho de impugnación del contrato bilateral, ejercitable por la parte cumplidora mediante demanda judicial o por declaración a la otra parte, encaminado a producir la extinción del contrato, en virtud del incumplimiento de la otra parte". (25)

Ya hemos visto como se ha ubicado al derecho de rescisión dentro de los derechos extintivos de impugnación veremos algunas teorías

(24) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento". Editorial Porrúa, S.A. 1980 Pág. 89.

(25) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento". Editorial Porrúa, S.A. 1980 Pág. 89.

que han tratado de encontrar una lógica justificativa al derecho -- de resolución.

1) Teoría de la Condición Resolutoria.

El Código Francés como ya hemos expuesto en números anteriores, establece en su artículo 1184 "que la condición resolutoria está siempre sobreentendida en los contratos sinalagmáticos para el caso de que una de las partes no cumpliera su compromiso". - Este texto sirve de modelo al Código Civil de 1928.

Esta teoría no ha sido admitida porque sería tanto como decir - que los contratos bilaterales son condicionales, en todo caso - se diría que existe un pacto comisorio expreso.

Al respecto resulta conveniente aclarar que una condición resolutoria es puesta por voluntad de las partes, en tanto que la resolución del contrato por incumplimiento tiene su fuente verdadera en una disposición de la ley.

2) Teoría de la Causa Recíproca.

Esta teoría sostiene que una parte se obliga porque la otra se obliga también y al haber incumplimiento por cualquiera de -- ellas, impide que la otra alcance su objeto y que su obliga---ción quede sin causa, de la cual se descarga mediante la resolución.

Se ha criticado muchos esta teoría, pues dicen varios autores que si el contrato queda sin causa, es nulo y la resolución supone la existencia de un contrato válido al momento de su con--clusión.

A esta obligación podemos agregar que en nuestro derecho no se ha aceptado este concepto de causa como un elemento de validéz.

3) Teoría de la Sanción.

Esta teoría sostiene que en los contratos bilaterales en donde se dá la resolución por incumplimiento, se pueden apreciar dos tipos de sanción: la resolución y la indemnización de daños y perjuicios, pero realmente no se podría considerar a la resolución como tal, ya que ésta libera a las partes de cumplir con su obligación.

En todo caso, la sanción vendría a ser el resarcimiento del daño.

4) Teoría de la Reparación.

Esta teoría es sustentada por Mazeaud, quien considera que la resolución por incumplimiento es un modo de reparar el daño o perjuicio que causa al acreedor la inejecución de la obligación por parte del deudor, ya que muchas veces no es posible exigir el cumplimiento de la obligación, como es el caso de la insolvencia del deudor, siendo la resolución en este caso, un modo de reparación al daño causado por el incumplimiento.

5) Teoría del Sinalagma Genético y del Sinalagma Funcional.

Esta teoría viene a darnos el fundamento justificado de la resolución, ya que considera que la resolución está basada en un sinalagma que viene a significar un vínculo recíproco que existe en algunos contratos entre una prestación y una contraprestación.

Denomina sinalagma genético, al momento en que se forma el vínculo y sinalagma funcional a la vida del mismo vínculo.

En base a esta teoría, podemos decir que en virtud de existir un vínculo entre ambas obligaciones, el contrato quedaría re--

suelto si dicho vínculo dejara de existir ya que la obligación permanece ligada a la persistencia de la otra, y al ocurrir el incumplimiento de una de ellas opera la resolución.

6) Teoría del Medio de Defensa.

En cuanto a su naturaleza, también se ha dicho que la resolución es un medio de defensa, cuya derivación histórica, es fundada en la autonomía de las partes, quienes en previsión de un eventual incumplimiento por cualquiera de ellas, insertaban en el contrato un pacto de resolución suspensivamente condicionado a tal eventualidad y susceptible de poder conferir a la otra parte el poder de resolver el vínculo. (26)

Con esto nos damos cuenta como el derecho de resolución siempre tuvo su origen y razón de ser en el incumplimiento de una obligación. Se ha dicho que es un derecho de extinción, en virtud de que rompe el vínculo jurídico existente entre las partes que intervienen en una relación contractual. El Derecho Español también lo ha clasificado como un derecho o facultad de rescindir un contrato, ya que considera que queda a voluntad de las partes ejercerlo, sin que pueda operar automáticamente.

2.5 EFFECTOS DE LA RESCISION DEL CONTRATO.

La resolución o rescisión de un contrato, tendrá los siguientes efectos:

- 1) Libera al acreedor que ha sido perjudicado con el incumplimiento de su deudor de las obligaciones que tuviera a su cargo.

(26) Betti Emilio. "Teoría General de las obligaciones". Tomo II. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1976. Pág. 334.

- 2) Extingue las obligaciones del deudor incumplido en una forma - simultánea a la extinción de la obligación del acreedor.
- 3) Opera retroactivamente obligando a la restitución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y del precio con sus intereses.
- 4) Da lugar al pago de daños y perjuicios.

En cuanto al primer efecto, éste tiene su fundamento en el enriquecimiento ilegítimo que tendría el deudor en detrimento del acreedor, tal enriquecimiento se produciría si al acreedor se le obligara a cumplir con su obligación a pesar del incumplimiento del deudor.

Respecto al segundo efecto, este viene a ser a consecuencia de la reciprocidad de obligaciones que existe en los contratos sinalagmáticos, en donde el cumplimiento de una obligación esta supeditado al cumplimiento de la otra, y al operar el incumplimiento de alguna de ellas cesa la reciprocidad existente entre ambas.

El tercer efecto en nuestro derecho, y en relación a la compraventa, tiene su fundamento en el artículo 2311.

"Art. 2311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador - deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del -- comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

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

Sánchez Meda al respecto, manifiesta que la retroactividad tiene como finalidad hacer que las cosas vuelvan al estado que guardaban antes de celebrarse el contrato, señalando que dicho efecto -

puede dejar de darse en aquéllas obligaciones de hacer o de tracto sucesivo, ó en aquéllas donde la cosa se hubiese enajenado o consumido, haciendo imposible de esta manera tal retroactividad, ante esta situación sólo quedaría la restitución por equivalente, consistente en una indemnización de dinero, en substitución de una de volución imposible. (27)

Existe un caso que podemos citar en donde no cabría la retroactividad como es el arrendamiento, al operar la rescisión del contrato no es posible lograr que el arrendatario no haya gozado de la cosa arrendada.

El Derecho Francés al respecto, ha establecido disposiciones semejantes a las anteriores, al sostener que en virtud de la rescisión el contrato queda retroactivamente aniquilado como si nunca hubiese existido, retroactividad que en ocasiones no puede darse por la naturaleza del contrato, pero en otros casos la rescisión obliga a restituciones recíprocas. (28)

El Derecho Francés al hablar de la retroactividad en la rescisión del contrato de compraventa en particular, establece que dicha rescisión invalida retroactivamente el contrato originando de este modo la obligación de reparar el perjuicio resultante de ello para el vendedor. (29)

Esta invalidación viene a ser retroactiva entre las partes y con respecto a terceros:

- (27) Sánchez Medal Urquiza José Ramón. "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento". Editorial Porrúa, S.A. 1980. Pág. 119.
- (28) Gaudemet Eugene. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A. 1974. Pág. 444.
- (29) Mazeaud Henri León Jean. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III. -- "Los Principales Contratos". Ediciones Jurídicas Europa-América. -- Pág. 332.

- a) Entre las partes, se vuelve a la situación anterior a la conclusión del contrato, es decir el vendedor debe restituirle al comprador las partes del precio que haya recibido y los intereses. El comprador debe restituir la cosa que se le haya entregado y los frutos percibidos; las reglas generales de los contratos determinan su derecho al reembolso de las impensas y su obligación de indemnizar al vendedor en caso de pérdida o deterioro de la cosa. (30)
- b) Con respecto a terceros, se considera que el vendedor no ha perdido jamás la propiedad de la cosa vendida, por consiguiente recobra la cosa a título de propietario, de tal suerte que no tiene que sufrir el concurso de los acreedores del comprador - ni que sufrir los derechos consentidos por éste; los derechos consentidos sobre la cosa por el comprador que se estima que nunca ha sido propietario, quedan invalidados. (31)

El cuarto efecto tiene su fundamento en el artículo 1949 del Código Civil.

"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".

Al hablar de daño, nos estamos refiriendo a aquél que se hubiere causado en virtud del incumplimiento ocurrido.

(30) Mazeaud Henri León Jean.. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III. - "Los Principales Contratos". Ediciones Jurídicas Europa-América. - Pág. 333.

(31) Mazeaud Henri León Jean. Lecciones de Derecho Civil. Vol. III. - "Los Principales Contratos". Ediciones Jurídicas Europa-América. - Pág. 334.

Para el Derecho Español, el daño no solo consiste en el valor de la pérdida que haya sufrido la parte que cumplió con su obligación, -- sino también la ganancia que hubiese dejado de obtener el acreedor.

También se establece que los daños y perjuicios deben ser a consecuencia necesaria de la falta de cumplimiento. (32)

2.6 DEFENSAS DEL DEMANDADO.

En cuanto a esto respecta, en nuestra legislación a partir del Código de 1870 no se ha establecido defensa alguna que pudiese hacer valer el comprador al demandarsele la rescisión del contrato de compraventa, el Código de 1928 no especifica nada al respecto, ya que solo otorga facultades a la parte cumplidora tratando de salvaguardar sus intereses, otorgándole así la acción para exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo y a la parte incumplida no le deja ninguna alternativa, es decir su situación queda sometida a la voluntad de la otra parte, sin tomarse en cuenta en ningún momento si el incumplimiento fué total o parcial o cualquier -- otra circunstancia, sino que simplemente se declara rescindido el -- contrato, dejando a la parte demandada en un estado de indefensión al ejercitarse cualquiera de las acciones a que se ha hecho referencia.

Sobre este tema cabe hacer mención que la Ley Federal de Protección al Consumidor, sí ofrece una defensa a aquél consumidor a quien se le ha demandado la rescisión del contrato, estableciendo que si hubiere cubierto más de la mitad del precio, tendrá la opción de rescindir el contrato o la de pagar el adeudo vencido más las costas y gastos judiciales.

(32) Borrell Soler Antonio N. "Cumplimiento, Incumplimiento y Extinción -- de las Obligaciones Contractuales Civiles". Págs. 114 y 115.

Con esto nos damos cuenta cómo a diferencia de nuestro código la -- Ley Federal de Protección al Consumidor, sí estableció esta defensa para el consumidor quien se vería despojado del bien que hubiese adquirido al operar la rescisión del contrato, situación que no se -- contempla en nuestro código, ya que éste sólo trata de salva-- guardar los intereses de aquél que se ve perjudicado ante un incum-- plimiento, sin establecer defensa alguna en favor de la otra parte respecto a lo cual considero que existe cierta parcialidad.

2.7 SISTEMAS DE RESCISION.

Declarativo y Constitutivo.

Se ha expuesto sobre los requisitos que dan lugar a la rescisión de un contrato, y de sus efectos jurídicos; ahora mencionaremos los -- sistemas por medio de los cuales esa rescisión se manifiesta, ya -- sea que se trate de una condición resolutoria pactada en el mismo -- contrato ó de un pacto comisorio implícito.

A saber existen dos tipos de sistemas:

- 1) Declarativo.- Es cuando se declara existente una voluntad concreta garantizando un bien a la persona que ejercitó su acción (Chiovenda), es decir dentro de este sistema el juzgador lo -- que hace es constatar lo ya existente, declarándolo como tal.

Este es el caso de la condición resolutoria, misma que al ocurrir trae como consecuencia la rescisión del contrato de pleno derecho en forma automática, por lo cual decimos que la sentencia que dice el juzgador en este caso, será declarativa, pues sólo constatará la realización de la condición, es decir el -- sistema declarativo no crea situaciones jurídicas nuevas para las partes, sino que simplemente decreta la rescisión del contrato, originada en virtud del cumplimiento de una condición -- insertada en el mismo.

- 2) Constitutivo.- Es cuando no existiendo norma abstracta aplicable, la sentencia dictada por el juzgador crea o constituye -- situaciones jurídicas nuevas a las que existían antes del juicio. (33)

El Derecho Italiano ha definido a la sentencia constitutiva como -- aquélla que tiene por objeto modificar, constituir o extinguir relaciones jurídicas, previa certificación de las condiciones exigidas por la ley. (Zanzucchi).

En el Derecho Francés, el juez que conozca de una demanda de resolución judicial de un contrato, no está obligado a pronunciarla por -- el solo hecho de que quede probado el incumplimiento, sino que aprecia someramente si el cumplimiento es lo bastante grave para justificar la resolución del contrato o si no queda suficientemente reparado con una condena por daños y perjuicios. (34) Adoptando en -- este caso el sistema constitutivo.

Con base en las anteriores definiciones sobre los dos tipos de sistemas y a diferencia del Derecho Francés, en nuestro derecho el pacto comisorio dá lugar a demandar la rescisión por incumplimiento -- ante el Tribunal, en donde el juez deberá apreciar y estudiar las -- causas que la fundamentan para poder resolver si ésto es procedente o nó; ahora bien si la rescisión la encuentra plenamente justificada declarará rescindido el contrato mediante una Sentencia Constitutiva que tendrá como fin crear situaciones diferentes a las que -- existen al celebrarse el contrato con efectos retroactivos a la fecha en que el actor hizo uso de su facultad de rescindir, de ahí -- que no se puede cumplir después.

- (33) Becerra Bautista José. "Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil". Editorial Jus, S.A. 1960. Pág. 237.
- (34) Mazeaud Henri y León Jean. "Los Principales Contratos". Vol. III. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. Pág. 256.

Lo anterior se basa en lo que establece nuestro Código Civil en su artículo 1949, ya que nos dá la opción de resolver el contrato o - de exigir su cumplimiento ante el órgano jurisdiccional, sin admitir en ningún momento que al originarse el incumplimiento quede reuelto el contrato de pleno derecho, es decir lo que se encuentra implícito en el contrato es la "facultad de resolver " y el Juez - constata que el uso de la facultad fué correcta.

A diferencia de esto, Eugene Gaudemet sostiene que en el Derecho - Francés mientras el procedimiento no haya concluído el deudor puede paralizar la acción mediante el cumplimiento ya que el contrato subsiste; y esto acontece aún después de la Sentencia mientras no - pase a tener autoridad de cosa juzgada. ⁽³⁵⁾

2.8 LA RESCISION DE PLENO DERECHO.

En incisos anteriores, hemos señalado algunas de las diferencias - que existen entre Pacto Comisorio y Condición Resolutoria, y una - de ellas consistente en que ésta última al realizarse opera ipso - jure o de pleno derecho. Es decir la rescisión del contrato operará de pleno derecho cuando exista una condición resolutoria en la que se haya pactado que al ocurrir un acontecimiento incierto, tendrá lugar la resolución del contrato; en este caso al realizarse - la condición, rescinde el contrato automáticamente.

Ahora bien, la rescisión de pleno derecho surte sus efectos sin depender de la voluntad de las partes, situación distinta a la que - ocurre en el pacto comisorio en donde la manifestación de voluntad de resolver el contrato es indispensable.

(35) Eugene Gaudemet. Teoría General de las Obligaciones. Editorial -- Porrúa, S.A. 1974. Pág. 443.

Fuera del caso que hemos mencionado, en nuestra legislación, la -- resolución no opera de pleno derecho, sino que deberá demandarse -- judicialmente basándonos desde luego nuevamente en lo establecido por el artículo 1949 referente a la facultad de resolver el contrato o exigir el cumplimiento, pues al haber esta opción, no puede -- quedar resuelto de pleno derecho. Precepto que también fué contemplado por nuestro código de 1884 en su artículo 1421 que establece "si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso, el pago de daños y perjuicios".

Existen varias opiniones sobre si el pacto comisorio implícito en el contrato, opera o nó de pleno derecho.

Manuel Borja Soriano, sostiene que si el pacto comisorio operara -- de pleno derecho, se estaría admitiendo que el deudor o parte in--cumplida, al dejar de ejecutar su obligación, traería como conse--cuencia la resolución del contrato lo cual se equiparía a la conse--cuencia de una condición resolutoria ordinaria ocasionando un estado de indefensión para el acreedor quien no podría exigir el cum--plimiento de la obligación. (36)

Todavía fundamentando lo anterior, expone que la resolución no opera de pleno derecho, ya que además de estarse eliminando la facultad de exigir el cumplimiento del contrato, se estaría dejando la resolución del mismo a la voluntad de una de las partes quien po--dría resolverlo de pleno derecho con el solo hecho de rehusarse a cumplirlo. (37)

(36) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Edito--rial Porrúa, S.A. 1960. Vol. I, Pág. 160.

(37) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Edito--rial Porrúa, S.A. 1960. Vol. I, Pág. 158.

Gutiérrez y González, aún después de haber hecho una distinción entre pacto comisorio y condición resolutoria, sostiene que es un -- error afirmar que solo cuando exista un pacto comisorio expreso -- plasmado en el contrato, opere de pleno derecho y cuando sea tácito necesite de declaración judicial, pues considera y sostiene que debe aceptarse como norma supletoria al artículo 1949 del Código - Civil el que debe hacer operar de pleno derecho, dicho pacto y res- cindir el contrato sin declaración judicial. (38)

Además de lo anterior, también manifiesta que si puede hacer acuer- do de voluntades para hacer nacer el contrato, también puede haber- lo para darlo por terminado, sin que por esto exista violación a - las garantías constitucionales como sería la garantía de audiencia y lejos de existir esa violación, sería de utilidad práctica la -- rescisión de pleno derecho, pues de ese modo se evitaría un juicio largo y tedioso, así concluye que en nuestro código la resolución por incumplimiento en las obligaciones de acuerdo con el artículo 1949 no requiere declaración judicial. (39)

Como podemos ver, los autores citados tienen criterios diferentes en cuanto a la rescisión de pleno derecho del pacto comisorio, ya que mientras uno sostiene que se estaría eliminando la acción a -- exigir el cumplimiento de la obligación al operar la resolución de pleno derecho, el otro considera que sería de utilidad práctica -- sin tomar en cuenta que la parte afectada pudiera optar por exigir el cumplimiento de la obligación, situación que sí estaría contra- viniendo lo dispuesto por el artículo 1949 de nuestro Código Civil, por lo que debemos considerar que en nuestro derecho, al establecer el legislador la facultad de resolver, no está diciendo que ésta - resolución opere de pleno derecho, sino que simplemente se nos está

(38) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editio-- rial Cajica, S.A. 1978. Pág. 537.

(39) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Editio-- rial Cajica, S.A. 1978. Pág. 533.

concediendo esa acción para el caso de incumplimiento, por lo que la rescisión de pleno derecho sólo operará cuando exista una condición resolutoria que así lo establezca.

Ahora bien, de acuerdo con los criterios citados considero que el sustentado por el maestro Manuel Borja Soriano es el mas aceptado y el que mejor fundamenta lo establecido por nuestro Código Civil, ya que el Pacto Comisorio no podría equipararse a una condición resolutoria en donde la resolución operara de pleno derecho porque - equivaldría a dejar sin efecto la acción a exigir el cumplimiento del contrato reglamentada en nuestro derecho que en muchos casos - sería la más conveniente de ejercer para cada una de las partes.

C A P I T U L O I I I

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS EN MEXICO.3.1 Cómo opera la rescisión en México, según la ley.

Ahora veremos la forma en que opera la rescisión de la venta en abonos en México, viendo la contemplación de la misma en los códigos anteriores, hasta llegar a la aplicatoriedad de la Ley Federal de Protección al Consumidor y los criterios jurisprudenciales sustentados sobre la misma.

Hemos dicho que la compraventa en abonos es aquella en donde el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un bien y el comprador se obliga a su vez a pagar por esa transmisión un precio, que cubrirá en partidas periódicas.

Se ha expuesto también sobre los tipos de venta en abonos que existen como son la traslativa de dominio y con reserva de dominio.

Estudiaremos la rescisión de la compraventa en abonos, en virtud de ser uno de los contratos más comunes por la utilidad que significa en la adquisición de bienes, dando a conocer cómo ha sido manejada a partir del Código de 1870 hasta nuestros días, y una vez teniendo estas bases podremos formular un criterio al respecto, proponiendo en su caso reformas y nuevas normas a las ya establecidas.

3.1.1 Código Civil de 1870.

El Código Civil de 1870 en materia de contratos, contemplaba la condición resolutoria implícita en los mismos para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera con su obligación (ar-

título 1465 del C.C.), pudiendo la parte perjudicada optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses (artículo 1466 del C.C.).

Al respecto, también reglamentó que dichas acciones deberían demandarse judicialmente, al establecer en su artículo 1537 lo siguiente: "Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios". Borja Soriano, al respecto sostiene que no se incurre en la resolución, sino en tanto la inejecución es imputable al deudor, de tal modo que si aquélla se debe a una causa extraña, a un caso de fuerza mayor, la teoría de la Ley comisoría, queda sin aplicación. (40)

Dentro de la materia de rescisión y en lo que se refiere a bienes inmuebles, estableció en su artículo 1467: "La resolución del contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra terceros de buena fe si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida en el título 23 de este libro"; y en lo que se refiere a bienes muebles, aún existiendo dicha estipulación, la resolución no tendría lugar contra el tercero que los adquirió de buena fe. (Artículo 1468).

Por lo que respecta a la compraventa en abonos, como se expuso en el primer capítulo no fué reglamentada en forma específica, sino que se englobó en la venta a plazos por consiguiente en cuanto a su rescisión tampoco hubo un artículo especial sobre

(40) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Tomo I, Editorial Porrúa, S.A. 1970. Pág. 155.

élla, sino que la rescisión la trató a nivel general sin hablar de élla en forma específica en cada una de las modalidades del contrato.

Ahora bien, la rescisión del contrato de compraventa, podrá exigirla el comprador en el caso de que existan defectos ocultos - en el bien que adquirió que de haberlos conocido no hubiese celebrado el contrato o habría pagado un precio menor, esto se basa en la obligación que tiene el vendedor en cuanto al saneamiento de la cosa; también podrá exigir la rescisión del contrato - si al operarse la entrega de la cosa y ésta se vendiere por número, peso o medida, existiese falta que no pueda o no quiera - suplir el vendedor.

De lo anterior, se desprende que la rescisión a cargo del comprador normalmente esta basada en lo que a la entrega de la cosa se refiere, siendo ésta una de las obligaciones principales del vendedor, además de transmitir la propiedad de la misma.

Por lo que se refiere a las obligaciones del comprador, el mismo código estableció como obligación principal la de pagar el precio al reglamentar en su artículo 3025: "El comprador debe cumplir con todo aquello a que se haya obligado y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos."

Con base a lo anterior, se podría considerar que la rescisión del contrato a cargo del vendedor estaría basada principalmente en la falta de pago, situación que no fué admitida por este Código, ya que en su artículo 3032 estableció: "El vendedor de la cosa ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato - después de la entrega por la falta de pago del precio". Sobre este precepto Mateos Alarcón considera que era una manera de castigar al vendedor quien debía sufrir las consecuencias por -

haber confiado en el comprador, y por otra parte piensa que el legislador tuvo como fin mantener vivo el contrato que ya había producido sus efectos jurídicos.

No obstante haber reglamentado el precepto a que nos hemos hecho referencia, admitió la resolución de pleno derecho en la venta de bienes inmuebles por la falta de pago del precio cuando así se hubiese estipulado, pudiendo el comprador, pagar después de haber expirado el plazo mientras tanto no se hubiese constituido en mora en virtud de un requerimiento, ya que en este caso - el Juez no podría concederle nuevo término. (Artículo 3030 del C.C.).

Como nos podemos dar cuenta en materia de compraventa, se negó la acción rescisoria por la falta de pago del precio al vendedor que hubiese realizado la entrega de la cosa, teniendo en este caso sólo el derecho a exigir el cumplimiento en el pago, - con los respectivos intereses moratorios, y en cambio, sí se reglamentó que la rescisión operaría de pleno derecho respecto de bienes inmuebles cuando así se hubiese estipulado y sin hacer - mención a la entrega del bien..

Con lo reglamentado en este Código y haciendo hincapié en el artículo 3032 se dejó al vendedor en cierta manera en estado de - indefensión, ya que resultaría perjudicado al encontrarse ante la insolvencia del comprador, basándose desde luego en el hecho de que quisiera ejercitar su acción rescisoria fundándola en el incumplimiento de la obligación de pago, que viene a ser la principal obligación a cargo del comprador.

También en el caso de existir cláusula o estipulación respecto de la rescisión, este código queriendo proteger al comprador le concedió el derecho de poder pagar después del plazo fijado y - "cuando no se hubiese constituido en mora en virtud de un reque

rimiento", atendiendo a este precepto la resolución no operaba de pleno derecho automáticamente sino que podría dejar de operar al efectuarse el pago aún después del término fijado y hasta antes de constituirse en mora en virtud de un requerimiento. Con ésto nos damos cuenta que dicho requerimiento era esencial para que la resolución del contrato operara de pleno derecho.

En lo que se refiere a bienes muebles, la compraventa no podía ser rescindida por la falta de pago en el precio cuando la cosa se hubiese entregado, fundándonos en el artículo 3032 reproduciendo anteriormente, ni aún cuando existiera estipulación al respecto, sino sólo en el caso de no haberse efectuado la entrega de la cosa.

Existía un caso en que la venta de muebles podía resolverse de pleno derecho y era cuando antes de vencerse el término para la entrega de la cosa, el comprador no se presentare a recibirla o habiéndose presentado no hubiera ofrecido el pago en el mismo momento, con la excepción de que se hubiese pactado un término mayor para efectuarlo. (Artículo 3034 del C.C.)

Quedando expuesta la contemplación que hacía este código sobre la rescisión en general y la forma en la que la reglamentaba en materia de compraventa, considero que el precepto que establecía: "La resolución del contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra terceros de buena fe si no se ha estipulado y ha sido inscrito en el Registro Público", solo tendría aplicación para la compraventa en el caso de que no se hubiera hecho entrega del bien objeto del contrato, pues de otra manera existiría contradicción con lo establecido para la compraventa en especial, ya que en este caso no se admitía la resolución fundada en la falta de pago después de haberse efectuado la entrega de la cosa.

3.1.2 Código de 1884.

Este código en su capítulo de obligaciones reprodujo en su integridad los preceptos a que hemos hecho mención, es decir contempló la condición resolutoria implícita en los contratos bilaterales en caso de incumplimiento y otorgó la facultad de exigir la ejecución del contrato o la resolución del mismo con el resarcimiento de daños y abono de intereses, debiéndose ejercitar dichas acciones judicialmente.

En cuanto a la condición resolutoria implícita, Garcia Goyena sostiene que ésta se debe a que se presume que ninguna de las partes que intervienen en el contrato quiere quedar obligada, sino en el caso de que la otra parte cumpla con su obligación. Borja Soriano por su parte, dice que las acciones otorgadas por este código deben ser conferidas a la parte que está en disposición de cumplir su obligación o que ya la ha cumplido. (41)

Dentro de esta materia también adoptó el precepto relativo a la resolución basada en la falta de pago por parte del adquirente de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos.

En lo que respecta a la compraventa, hemos expuesto que este código al igual que el de 1870 no reguló las modalidades en forma específica, en tal virtud, la rescisión en esta materia la reglamentó en forma general y así suprimió lo establecido por el código anterior en su artículo 3032 que establecía: "El vendedor de la cosa ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato después de la entrega por la falta de pago del precio".

Al no adoptar este precepto se quitó la limitación al vendedor

(41) Borja Soriano M. Teoría General de las Obligaciones.

para poder rescindir el contrato, ya que este código le dió la facultad de rescindir sin hacer mención alguna en cuanto a la entrega de la cosa, es decir, si ésta se había realizado, o nó.

También contempló la posibilidad de pactar en la venta de inmuebles la resolución de pleno derecho, concediéndole al comprador la facultad de pagar después de vencido el plazo para hacerlo y sin que se hubiere constituido en mora en virtud de un requerimiento (artículo 2899 C.C.), este artículo fué una reproducción del artículo 3033 del Código de 1870.

En lo que se refiere a la venta de bienes muebles, ésta podría rescindirse por la falta de pago aún después de haberse realizado la entrega de la cosa, ya que no existió precepto legal que estableciera lo contrario.

También podría rescindirse en el caso de que el comprador no se presentara a recibir el bien objeto del contrato en el término fijado para tal efecto, o habiéndose presentado no hubiese ofrecido el pago en el mismo momento, ésto último viene a ser una reproducción de lo que establecía el Código de 1870, en su artículo 3033.

3.1.3 Código de 1928.

Nuestro actual código, dentro de su capítulo de Obligaciones, estableció en su artículo 1949: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende de implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento ó la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

A diferencia de los códigos de 1870 y 1884 cambió el término de "condición resolutoria" por "facultad de resolver las obligaciones", es decir ahora ya no hablamos de que existe una condición resolutoria implícita, sino de una facultad implícita, otorgada a la parte que ha cumplido con su obligación para resolver - aquélla o exigir su cumplimiento; con ésto el legislador trató de distinguir la resolución sujeta a una condición resolutoria, de la resolución basada en el incumplimiento mismo, que no está - ligado a un acontecimiento incierto, sino a la voluntad de una de las partes para dejar de cumplir su obligación sin que ésto - equivalga a olvidar casos en que no se cumple por causas ajenas distintas al caso fortuito o fuerza mayor.

Así mismo establece que la resolución basada en la falta de pago por parte del adquirente de bienes inmuebles u otro derecho - real sobre los mismos no surtirá efectos contra terceros de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita - en el Registro Público (artículo 1950) en la forma prevenida - por la ley, este precepto es una reproducción de los artículos - 1467 y 1351 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, respectivamente.

En materia de rescisión, el Código de 1928, al igual que los códigos anteriores, consideró el pago del precio como la principal obligación a cargo del comprador y en tal virtud reglamentó en su artículo 2300: "La falta de pago del precio dá derecho - para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya - hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951".

Para que la rescisión a que se refiere el artículo anterior, surta efectos contra terceros, es necesario que en esas compraven-

tas se haya convenido el pacto comisorio expreso y que éste se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad tal como sucede en las compraventas con reserva de dominio, en donde se inscribe dicha reserva, la cual además de significar una garantía para el vendedor surte efectos contra terceros, la cual es cancelada posteriormente cuando se ha realizado el pago total del precio; del mismo modo el pacto comisorio expreso en dichas compraventas deberá ser inscrito al momento de celebrarse el contrato, para que pueda surtir efectos contra terceros y ser cancelado una vez pagada la totalidad del precio.

El código vigente sí reglamentó, como ya lo hemos dicho, algunas de las modalidades de la compraventa como son la compraventa en abonos y con reserva de dominio de los cuales hablamos en el primer capítulo.

En cuanto a la rescisión de la compraventa en abonos, en particular nuestro código actual, la ha sujetado a diversas reglas y así es como en su artículo 2310 establece: "La venta que se ha ga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.
- II. Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser y otros, que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra terceros que haya adquirido los bienes si se inscribió en el Regis -

tro Público.

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratos podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra terceros de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere".

Como podemos ver, la compraventa puede ser rescindida por la falta de pago del precio basándonos en el artículo 2300 tomando en cuenta que el pago del precio es la principal obligación que tiene el comprador.

Por lo que respecta al artículo 2310 nos dice que la "venta que se haga facultando al comprador a pagar el precio en abonos se sujetará a las reglas siguientes", y al mencionar dichas reglas nos dice que en la "venta de inmuebles" puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionaría la rescisión del contrato", con esto nos podemos dar cuenta que ésta es una peculiaridad de la venta en abonos, es decir primero el legislador otorgó la facultad de rescindir el contrato por la falta de pago del precio y en esta modalidad vió la posibilidad de pactarlo en el contrato, debiéndose inscribir dicha cláusula en el Registro Público para que pueda surtir efectos contra terceros.

Al respecto, Aguilar Carbajal da su punto de vista en el sentido de que el código realmente siempre ha tratado de proteger al vendedor, aún cuando con este tipo de venta se le da mayor facilidad al comprador para adquirir bienes, sin embargo, considera que al inscribirse la cláusula rescisoria, se está protegiendo más al vendedor que al adquirente de buena fe.(42)

(42) Aguilar Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles".

En cuanto a la venta con reserva de dominio, nuestro código la contempla en su artículo 2312 al establecer: "puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado", pudiendo establecerse también la cláusula rescisoria aplicada para la compraventa en abonos a la cual ya hemos hecho referencia, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos contra terceros.

Este tipo de compraventa significa una doble garantía para el vendedor, ya que la ley le permite pactar en un mismo contrato la reserva de dominio y la cláusula rescisoria.

En contraposición a lo dispuesto por el Código Civil, Aguilar Carbajal, sostiene que al haber acumulación de estas dos garantías, se encuentra manifestada una dificultad teórica, ya que la reserva de dominio impide la transmisión de la propiedad y en la venta en abonos, es de naturaleza dicha transferencia y con base en ésto considera que una compraventa en abonos puede estar sujeta a la reserva de dominio como regla general, pero si esa compraventa en abonos está sujeta a un pacto comisorio expreso, no puede estar sujeto al mismo tiempo a la modalidad de reserva de dominio, ya que existiría incompatibilidad desde el momento que este pacto presume la transferencia de la propiedad. (43)

Al operar la rescisión del contrato, las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

El código tratando de proteger al vendedor, estableció que si éste había entregado la cosa vendida, podría exigir del compra-

(43) Aguilar Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles".

dor por el uso de élla el pago de un alquiler o renta fijada por peritos y una indemnización fijada por peritos por el deterioro que hubiese sufrido la cosa.

El comprador a su vez, tendrá derecho a los intereses de la parte del precio que hubiere pagado. (Artículo 2311).

En el caso de la compraventa con reserva de dominio, son aplicables las mismas disposiciones, sólo que en éste opera la cancelación del contrato con reserva de dominio, en virtud de haberse rescindido, es decir, el contrato deja de existir, ya que la propiedad del bien nunca le fué transmitida al comprador.

El código de 1928 al no adoptar el artículo 2899 y 3033 de los códigos de 1870 y 1884 respectivamente, mismos que ya han quedado reproducidos, le quita al comprador la concesión de pagar - después de haber expirado el plazo para hacerlo, lo cual significó una defensa para él, quien de esa manera evitaba que la resolución operase de pleno derecho. Al respecto, cabe mencionar que el Derecho Francés otorga un plazo de gracia para cumplir - el contrato cuando se trate de venta de inmuebles, y aunado a - ésto permite al deudor dentro del juicio a cumplir el contrato - hasta antes de que se declare ejecutoriada la sentencia. (44)

Con lo expuesto, nos damos cuenta cómo el código civil vigente, dá más facilidad al vendedor para ejercer su acción rescisoria - en contra del comprador por la falta de pago del precio, en cambio, al comprador lo deja sin defensa alguna ante la rescisión - del contrato.

(44) Gaudemet Eugene. Teoría General de las Obligaciones.
Edit. Porrúa, S.A. México 1974 Pág. 443

3.1.4 Ley Federal de Protección al Consumidor.

En lo que respecta a los aspectos generales de esta ley, éstos han quedado expuestos en el primer capítulo de esta exposición, ahora analizaremos la forma en que contempla la rescisión del contrato de compraventa. La Ley Federal de Protección al Consumidor, queriendo otorgar una protección más eficaz al consumidor ante una demanda de rescisión de contrato, establece en su artículo 29: "Cuando se demande la rescisión o cumplimiento por mora del comprador en contratos de compraventa a plazo, en los cuales se haya cubierto más de la mitad del precio, el comprador podrá optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido más las costas y gastos judiciales".

Con esto se le dió al comprador que hubiese pagado más de la mitad del precio, la facultad de ejercer cualquiera de las dos acciones, es decir, la Ley Federal de Protección al Consumidor, tomando en cuenta que al existir un cumplimiento parcial de la obligación de más del 50%, pretende evitar que el contrato deje de existir y así concede la oportunidad de pagar el adeudo vencido más las costas y gastos judiciales.

Esta ley a diferencia de nuestro código civil, otorga las acciones a la parte incumplida o consumidora, mientras que aquél otorga a la parte que ha cumplido con su obligación, la facultad de exigir su cumplimiento o la resolución de la misma y en cuanto a la compraventa en abonos, faculta al vendedor a rescindir el contrato por la falta de uno o más pagos sin tomar en cuenta en ningún momento el porcentaje cubierto por el comprador, es decir, el contrato puede ser rescindido aún habiéndose cubierto el 50% o más del precio pactado obligando al comprador a la restitución del bien objeto del contrato, sin dejarle en este caso opción alguna. Con esto nos damos cuenta que para el código civil, la rescisión tendrá lugar de igual modo si se ha cubierto el 10% del precio ó el 80% ya que en ambos casos podrá rescin-

dirse el contrato.

Dentro de lo reglamentado por la Ley Federal de Protección al Consumidor, al operar la rescisión de la compra en abonos de bienes muebles e inmuebles, las partes deberá restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho:

El vendedor tendrá derecho siempre que hubiese entregado la cosa a exigir por el uso de élla el pago de alquiler o renta y una indemnización por el deterioro que aquélla hubiere sufrido, mismas que serán fijadas por las partes hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria, o a falta de acuerdo por peritos designados administrativa o judicialmente según sea el caso.

En relación a este precepto. también existe una diferencia con nuestro código civil, ya que establece "que el pago del alquiler o renta así como la indemnización por el deterioro que hubiere sufrido la cosa, será fijada por peritos", y en ningún momento incluye a las partes para realizar tal fijación.

En lo que se refiere al comprador establece que tendrá derecho a los intereses sobre la cantidad del precio que hubiese pagado, los cuales serán fijados conforme a la tasa que autorice con carácter general, la Secretaría de Comercio y a falta de ésta serán computados a la misma tasa con que se pactaron para su pago al vendedor (artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

Lo anterior viene a significar una diferencia más, con el código civil, ya que éste sólo establece "que el comprador que haya pagado parte del precio, tendrá derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó", teniendo como base en este caso el interés legal del 9% anual.

Con lo expuesto, podemos observar que en lo que se refiere a los efectos jurídicos de la rescisión, éstos son los mismos con

templados por el código civil en su artículo 2311, ambos obligan a la restitución de las prestaciones realizados aunque en el momento de cuantificarlas sí existen las diferencias a que nos hemos referido en párrafos anteriores, mismas que nos hacen dar - nos cuenta como cada una de las reglamentaciones se inclina por una de las partes que intervienen en el contrato, es decir, la Ley Federal de Protección al Consumidor trata de salvaguardar - los intereses del consumidor estableciendo en su favor defensas que puede hacer valer en contra de las acciones de rescisión - del contrato, en tanto que el código civil, lejos de proporcionarle defensas al comprador, faculta al vendedor para estipular la rescisión en forma expresa en el contrato, y en ningún momento admite analizar el grado de incumplimiento de la obligación - al momento de demandar la rescisión del contrato.

3.2 Cómo opera según la Jurisprudencia.

Dentro de este inciso, expondremos algunas tésis jurisprudenciales sobre el pacto comisorio expreso y pacto comisorio tácito, en virtud de la relación intrínseca que existe entre éstos y la rescisión, así también las relacionadas con la rescisión del - contrato de compraventa en especial, materia de la presente exposición. Se advierte que la jurisprudencia fué establecida antes de que entrara en vigor la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Existe una tésis sobre el pacto comisorio expreso, que dice: "CONTRATOS, RESCISION DE LOS. El pacto comisorio expreso es - legítimo y en virtud de él el contrato se resuelve automática - mente, por el sólo efecto del incumplimiento, y sin interven - ción de los tribunales. La cuestión planteada en este amparo - se reduce a saber si el pacto comisorio expreso es lícito o nó. La responsable sostiene que nó es lícito fundándose, sustancial - mente, en que contraviene lo dispuesto en los artículos 6, 7 y

8 del código civil y está en pugna con el artículo 17 Constitucional. De acuerdo con su criterio, la actora debió demandar - ante los tribunales la resolución del contrato, demostrando que el comprador había incumplido una o varias de sus obligaciones, y una vez dictada sentencia, con fundamento en élla, debió exigir a la Afianzadora el cumplimiento de su obligación."

"Ahora bien, el artículo 1949 del Código Civil, consagra el principio de que los contratos sinalagmáticos son rescindibles si una de las partes no cumple su obligación. Nada más justo que esta regla; cuando dos personas se comprometen recíprocamente, cada una de éllas en cierta forma sólo consiente el acto de una manera condicional; se compromete porque la otra a su vez también se obliga a éllo. La reciprocidad de las obligaciones implica necesariamente la de las prestaciones, y en virtud de esta idea se llega, por una parte, al sistema de ejecución simultánea o de la *exception non adimpleti contractus*; y por la otra, al derecho de demandar la resolución, cuando ya es tarde para oponer dicha excepción".

"La resolución de los contratos por incumplimiento de una de las partes, no es un hecho primitivo, en el desarrollo de las instituciones. El antiguo derecho romano no la conocía. Apareció por primera vez en el contrato de venta, en el que fué objeto de un pacto especial llamado *lex commissoria*. el vendedor y el comprador convienen que la venta se tendrá por no celebrada, si el precio no se paga en el plazo fijado: *ut res inepta sit, si, si ad diem pecunia soluta non sit* (Digesto Lib. XVIII, tit. 3. fr. 2). El uso de este pacto tan ventajoso para el vendedor, se extendió de tal manera que se terminó por sobreentenderlo, y más tarde se generalizó la aplicación del pacto comisorio a todos los contratos sinalagmáticos".

"En este caso el pacto comisorio sobreentendido o tácito, el con

trato no se resuelve de pleno derecho; la parte en cuyo favor - no se ha cumplido la obligación tiene que demandar ante los tribunales la resolución del contrato. Pero sí el acreedor desea un procedimiento de resolución más expedito, cuenta para él - con un medio; le basta hacer del incumplimiento, en el plazo - convenido, una condición resolutoria ordinaria; escoge este hecho, como tomaría cualquier acontecimiento, para hacer de él - una condición. De esta manera el contrato se resuelve automáticamente por el sólo efecto del incumplimiento, sin que deban intervenir los tribunales, y sin que haya medio de retardar o impedir la resolución concediendo un nuevo plazo al deudor. (Marcel Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo V. página 164)".

"La jurisprudencia francesa ha aplicado a estas cláusulas expresas de resolución un sistema de interpretación restrictiva que ha forzado a los acreedores a hacer cada vez más expresas en sus fórmulas materiales e imperiosas en sus exigencias. Si las partes se limitan a estipular la resolución en caso de incumplimiento, nada agregan a las disposiciones legales, y su convenio se limita a repetir el artículo 1184 del Código Civil Francés - que corresponde al de 1949 de nuestra ley. Si se agrega que la resolución será de pleno derecho, con éllo se hace inútil la intervención del juez, éste puede en caso de litigio, declarar la resolución, pero no decretarla".

"Si las partes declaran en un contrato sinalagmático que la resolución se verificará de pleno derecho, en caso de incumplimiento, el juez únicamente intervendrá para interpretar el contrato. (Julien Bonnecase. Elementos de Derecho Civil, Tomo II, página 502)".

"No debe confundirse dice Rugiero, la condición resolutoria tácita con la expresa: la primera no es una verdadera y propia -

condición a pesar de que el legislador al hablar de élla a propósito de las obligaciones condicionales, evidencía una intención de considerarla como una de tantas condiciones que pueden insertarse en los contratos. La diferencia más clara consiste en la distinta eficacia que una y otra despliegan: la condición expresa opera ipso jure, ésto es, resuelve de pleno derecho la relación contractual, sin necesidad de declaración alguna del Juez; la tácita confiere una mera facultad de demandar la resolución al Juez, que puede no pronunciarla cuando reconociendo posible y satisfactoria la prestación, estime preferible otorgar una dilación a quien no la cumplió". (Ruggiero, Derecho Civil, Tomo II, página 304".

"Como se ve, la doctrina admite la posibilidad del pacto comisorio expreso, que encierra una condición resolutoria, como otra cualquiera, y cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho en caso de incumplimiento".

"Nuestro derecho no repugna ese pacto expreso, que no se encuentra en oposición con los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil, -pués que la voluntad de los particulares no exime de la observancia de ninguna ley ni contraviene leyes prohibitivas. Las partes indudablemente que tienen libertad para fijar expresamente los casos de extinción del contrato ó, en otras palabras, de establecer condiciones resolutorias, y el pacto comisorio expreso, como se ha dicho, no es otra cosa que una condición resolutoria. Tampoco es contrario al artículo 1797 del Código Civil, ya que la invalidéz y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes sino que éstos pactan libremente la manera de resolverlo".

"En el caso, la cláusula décimatercera del contrato celebrado entre el Banco Nacional de Crédito Ejidal y Alberto Morfín Aguilar, contiene un pacto comisorio expreso, pues dice a la letra:

"En caso de incumplimiento de una o varias de las cláusulas del presente contrato, las partes manifiestan y se obligan a sus consecuencias, que tendrán la facultad recíproca de rescindir la obligación sin necesidad de declaración judicial; bastando para el efecto una simple notificación notarial que se haga a la parte que haya originado la causa". El comprador Alberto Morfín no cumplió con varias de las obligaciones del contrato, entre ellas la de cubrir una parte del precio en el plazo convenido, y en consecuencia, usando de la facultad estipulada en la cláusula décima tercera, el vendedor dió por rescindido el contrato, operándose de pleno derecho su resolución, y en vista de ello demandó de la compañía afianzadora el cumplimiento de su obligación".

"Afianzadora Cossío pudo oponer todas las excepciones inherentes a la obligación principal de acuerdo con el artículo 2812 del Código Civil, supletorio de la ley mercantil por lo mismo pudo defenderse diciendo que el contrato sí había sido cumplido, y demostrar su cumplimiento, pues el actor no estaba en posibilidad de probar un hecho negativo, o sea que el comprador no había cumplido, y si Afianzadora Cossío no opuso la excepción de cumplimiento, ni la demostró, debe cumplir la obligación accesoria que contrajo, ya que sus otras defensas son ineficaces, como se ha demostrado.

Directo 5061/1952. Banco Nacional de Crédito Ejidal. Resuelto el 27 de enero de 1955, por unanimidad de 4 votos. Ponente el Sr. Mtro. Castro Estrada, Srío. Lic. Alfonso Trueba Olivares. - 3a. Sala. Boletín 1955, Pág. 15".

Con esta tésis queda fundamentada con más precisión la rescisión derivada de un pacto comisorio expreso el que tendrá como consecuencia la resolución del contrato de pleno derecho y en donde el Juez sólo declarará dicha rescisión.

En lo que respecta al pacto comisorio tácito, la jurisprudencia sostiene la siguiente tésis:

"Venta en Abonos.- Rescisión de.- Las normas jurídicas que sancionan al comprador moroso con la rescisión del contrato de compraventa en el caso de que éste no pague el precio en el plazo convenido y cuando así lo solicitare el vendedor constituye una regla general y nó una norma de excepción como lo pretende el agraviado, por consiguiente nó es necesario que se estipule en el contrato de compraventa tal sanción para que el Juez con apoyo en los artículos citados pueda decretar la rescisión".

Amparo Directo 2784/78. Rubén Romo Rangel. 2 de febrero de 1979
5 votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario Carlos A. González Zárate.

Tercera Sala Informe 1979 Segunda Parte. Tésis 78 Pág. 66.

Con lo expuesto en esta tésis, nos damos cuenta que el artículo 1949 del Código Civil, sólo encierra una facultad a cargo del que ha cumplido con su obligación para pedir la rescisión del contrato o exigir su cumplimiento ante la autoridad judicial, quien en este caso decretará la rescisión del contrato o condenará a su cumplimiento después de haber analizado la causal que le dió origen.

En cuanto a la rescisión del contrato de compraventa en abonos, hemos dicho que el incumplimiento en el pago de uno o más abonos constituye una causal para rescindirlo en virtud de ser una de las obligaciones principales a cargo del comprador, es por eso que ahora expondremos algunas tésis jurisprudenciales que versan sobre este tema para poder esclarecer tal situación y tener un fundamento más, que nos permita ampliar nuestro conocimiento acerca de la rescisión de dicho contrato.

"RESCISION DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS". La falta de pago de un abono como parte del total, dá lugar a la rescisión; no obstante que lo que no se haya pagado sea un abono como es parte del total, éllo significa al tenor del artículo 2300 en relación con el 2293 ambos del Código Civil que hay falta de pago de precio en la forma pactada, por lo mismo, es procedente la petición de rescisión del contrato".

Primera Sala. Tomo LXXXIV, Página 98

Índice General. Segunda Parte. Página 274.

Vide T CVI. Página 46, Primera Sala.

Vide T CX. Página 24, Primera Sala.

En esta tésis, queda esclarecido lo que establece el artículo 2300 de nuestro Código Civil, es decir, la falta de pago del pre cio dará lugar a la rescisión, aún cuando sólo se trate de un abono, ya que éste forma parte de la totalidad del precio.

En lo que se refiere al artículo 1949 del Código Civil, el cual constituye una regla general en materia de rescisión, existe una tésis jurisprudencial sobre la compraventa en abonos, que a la letra dice:

"RESCISION DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS. El artículo 1949 del Código Civil la establece. Sólo debe pactarse expresamente que la falta de los abonos dá lugar a la rescisión cuando pare perjuicio a tercero, debiéndo además inscribirse tal cláusu la en el Registro Público de la Propiedad.

Para que las partes en un contrato de compraventa en abonos puedan ejercitar en su caso, la acción rescisoria No es Necesario-Que Haya Pacto Expreso al Particular.

La regla general del artículo 1949 del código nombrado, basta para éllo; sólo que deseen que la rescisión pare perjuicio a --terceros, estarán obligados a inscribir la cláusula relativa en el Registro Público, de acuerdo con el artículo 2310 del ordena

miento referido.

Primera Sala. Tomo LXXXIV. Página 97

Índice General. Segunda Parte. Página 274.

Vide T. CVI. Página 46. Primera Sala.

Vide T. CX. Página 24. Primera Sala".

De esta tesis se desprende la importancia del efecto que tiene la inscripción del pacto expreso en el Registro Público de la Propiedad, el que sólo consistirá en pararle perjuicio a tercero, sin constituir un requisito para ejercitar la acción rescisoria de cualquier contrato que contenga prestaciones recíprocas para las partes que en él intervienen.

Existe otra tesis que podría dar lugar a confusiones, y es la que establece:

"COMPRAVENTA A PLAZOS. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO. Si las partes celebraron un contrato de compraventa, el comprador entró en posesión de la cosa y pagó parte del precio, y se convino en que el saldo sería pagado en determinada fecha, el primero tiene derecho a pedir que se le otorgue la escritura en forma legal, mediante el pago del saldo y el vendedor está obligado a otorgarla, y sólo tiene derecho, si hubo mora por parte del comprador para pagar el saldo, a recibir los intereses correspondientes a éste, pero no está legitimado para pedir la rescisión del contrato".

Amparo directo 3535/1957.- José Durán Carranza. Abril 9 de 1958
Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mtro Alfonso Guzmán Neyra.
Tercera Sala. Sexta Epoca, Volúmen X, Cuarta Parte, Pág. 83".

En este caso se habla de un saldo, pero no de un abono, es decir el que sea una compraventa a plazo, no quiere decir que trate de una venta en abonos, es por esto que esta tesis no tiene aplicación dentro de la rescisión de compraventa en abonos, porque el

saldo a pagar no constituye un abono, y en tal virtud la falta de aquél no dá lugar a la rescisión del contrato, en cambio la falta de dos o más abonos, en base al artículo 2310 del Código Civil, sí dá lugar a esta situación.

Ahora bien, tomando como base la tésis anteriormente expuesta y el artículo 2300, un sólo abono puede dar lugar a la rescisión del contrato en virtud de formar parte del total del precio.

Con las tésis jurisprudenciales citadas, podemos concluir que en una compraventa en que exista un pacto comisorio expreso, dará lugar a la rescisión del contrato de pleno derecho, pudiendo dicho pacto surtir efectos contra terceros, cuando es inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Ahora bien, si el pacto comisorio no es expreso, el contrato también podrá resolverse por el sólo hecho de encerrar la facultad contenida en el artículo 1949 misma que podrá hacerse valer por la parte afectada con el incumplimiento, es decir, en este caso la rescisión no operará de pleno derecho.

Dentro de las causas que pueden dar origen a la rescisión del contrato, la falta de pago es una de las más comunes y habiéndolo citado la tésis referente a élla, podemos decir que en la compra venta en abonos, la falta de un sólo abono dará lugar a pedir la rescisión del contrato en virtud de formar parte de la totalidad del precio, considerando a su vez la falta de pago del precio causal de rescisión para la compraventa en general (Art. 2300 del Código Civil), sin confundir la falta de pago del saldo del precio, ya que en este caso el criterio jurisprudencial es diferente al establecer que el vendedor sólo tendrá derecho a exigir los intereses del saldo sin estar legitimado para pedir la rescisión del contrato.

3.3 Cómo opera en la práctica después de promulgada la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En este inciso, veremos algunos casos que se han resuelto en la práctica de los tribunales y después pasaremos a formular algunas consideraciones doctrinarias que quizá expliquen la causa de la diversidad de criterios.

3.3.1 Casos Reales.

Aplicatoriedad de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor como hemos expuesto, ha tratado de prevenir cualquier anomalía o desajuste que pudiera existir en la celebración del contrato de compraventa, tratando de que llene todos los requisitos legales exigidos a los proveedores de mercancía.

No obstante se ha criticado la forma en que la mayoría de los proveedores elaboran su contrato en forma masiva, convirtiéndose después para el consumidor en simples contratos de adhesión, ya que al adquirir el bien les es presentado el contrato previamente elaborado para efecto de que procedan a firmarlo, aceptando desde ese momento su contenido; al estar en esta situación se va perdiendo la bilateralidad de aquél, al intervenir en su elaboración sólo una de las partes.

Ahora bien, la Ley Federal de Protección al consumidor, ante estas situaciones, trata de dar a conocer a los consumidores los derechos que adquieren por el sólo hecho de comprar un bien, es decir el derecho a reclamar sobre las anomalías que pudiera tener una determinada mercancía, misma que si no es satisfecha en su integridad, dá lugar a que a petición del interesado intervenga la Procuraduría Federal del Consumidor.

Tomando en cuenta la gran demanda que existe en la adquisición de bienes, siendo la compraventa en abonos el medio más usual pa

ra adquirirlos, la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor trata de proteger a todos los compradores y éstos a su vez - se dan cuenta de las ventajas que pueden obtener al acudir ante-dicha autoridad cuando se ven perjudicados en sus intereses.

En cuanto a la rescisión, hemos expuesto acerca de la defensa que consagra esta ley en su artículo 29, el cual otorga al consu-midor la facultad de optar ante una demanda de rescisión, entre aceptar la rescisión del contrato o su cumplimiento, fundándose desde luego en el supuesto de que se haya cubierto más del 50% - del precio estipulado. Sobre este precepto los Tribunales Civi-les han adoptado diversos criterios respecto al alcance que tie-ne dicho artículo. Mencionaremos algunos casos concretos a con-tinuación.

CASO NUMERO 1:

En el Juicio Ordinario Civil-Rescisión de contrato, seguido ante el Juzgado 38., bajo el expediente 1186/79 por Inmobiliaria Pica-cho, S.A. en contra de Jesús Gómez Siordia, fué demandada la res-cisión del contrato de compraventa en abonos sobre un inmueble, en base a la causal de falta de pago de tres mensualidades, el - demandado en la reconvención hizo valer el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, basándose en el hecho de ha-ber cubierto más del 50% del importe, del cual sólo adeudaba dos mensualidades.

Habiéndose cumplido con los trámites procesales, el Juez dictó - sentencia absolviendo al demandado de las reclamaciones formula-das por el actor y condenando a este último a otorgar la escritu-ra correspondiente contra la entrega del saldo adeudado.

La resolución tuvo su principal fundamento legal en el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor hecho valer -

por la parte demandada y en la ejecutoria publicada en la página 336 de la copilación de fallas emitidos por la H. Tercera Sala - de la H. Suprema Corte, durante los años de 1917 a 1965, y así - como en su Considerando II el Juez expuso lo siguiente "Toda vez que el enjuiciado reconvinó a la actora en el principal la elevación a Escritura Pública del contrato base de la acción por aducir adeudar únicamente dos mensualidades que importan Dieciseis - Mil Pesos, e invocando en apoyo de su reclamación lo que prescribe el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, tal prestación reconvenida debe tenerse por justificada, ya que - en efecto, el artículo 29 de la ley invocada establece expresa - mente que 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 consu - midor podrá optar por la rescisión en los términos del artículo - que le antecede o por el pago del adeudo vencido más las costas - y gastos judiciales, en tanto que por analogía cabe invocar tam - bién la ejecutoria de la copilación de fallos emitidos por la H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación duran - te los años de 1917 a 1965 Cuarta parte, que a la letra dice: - "Si las partes celebran un contrato de compraventa, el comprador entró en posesión de la cosa y pagó parte del precio y se convi - no en que el saldo sería pagado en determinada fecha, el primero tiene derecho a pedir que se le otorgue la escritura en forma le - gal, mediante el pago del saldo, y el vendedor está obligado a - otorgarla y sólo tiene derecho si hubo mora por parte del compra - dor para pagar el saldo a recibir los intereses correspondientes a éste PERO NO ESTA LEGITIMADO PARA PEDIR LA RESCISIÓN DEL CON - TRATO," por lo que en base en tales fundamentos legales, se llega a la conclusión de que resulta procedente la reconvenición hecha - valer por el enjuiciado".

Sobre este caso, nos damos cuenta la forma en que prosperó lo es - tablecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor en mate -

ria de rescisión en su artículo 29 hecho valer ante el Juzgado - Civil y la importancia que alcanzó al dictarse el fallo definitivo. Cabe hacer mención que la sentencia aludida no fué impugnada por la parte actora.

CASO NUMERO 2:

Otro criterio adoptado por los Juzgados Civiles, es cuando habiendo hecho valer el artículo 29 de la Ley multicitada como excepción en el juicio rescisorio no es tomado en cuenta en ningún momento procesal y mucho menos en el momento de dictar sentencia definitiva, como es el caso del juicio seguido ante el Juzgado - 27°, por Rentería Olmos Ramón en contra de José Luis Avilés Moral, en donde la causal fué la falta de pago de tres mensualidades y la parte demandada a pesar de haber opuesto como excepción el citado artículo, se le declara rescindido el contrato aún habiendo cubierto más del 50% del precio, es decir el Juez hizo caso omiso a lo establecido por la Ley Federal de Protección al Consumidor, a diferencia del caso anteriormente expuesto.

Con base en los dos casos anteriores, puede deducirse que la aplicabilidad que tiene el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, depende del criterio que adopte el Juez que esté conociendo del caso, es decir no hay regla general a seguir.

CASO NUMERO 3:

Ante el Juez 24° Civil fué seguido el juicio de rescisión de contrato por Marco Antonio Rueda Basurto en contra de Rafael Miranda González en donde el precio de la operación fue de \$192,000.00 del cual fué cubierta la cantidad de \$ 100,000.00 al celebrarse el contrato, pactándose que la diferencia del precio se cubriría en un pago de \$ 17,000.00 y cinco pagos de \$ 15,000.00

La demanda de rescisión tuvo como causal, entre otras, la falta-

de pago de los dos primeros abonos; la parte demandada en su contestación, opuso la excepción de pago, el que fué cubierto des - purés de haberse dictado sentencia.

La sentencia definitiva declaró rescindido el contrato y condenó al demandado a la entrega del inmueble.

El recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, fué conocido por la Quinta Sala Civil la cual al dictar sentencia expuso en su considerando segundo lo siguiente: "Por razones de - método esta Sala estudia en primer término el séptimo agravio expresado por el apelante, resultando el mismo fundado en virtud - de que consta en autos que el demandado por escrito de fecha 6 - de febrero de 1980 exhibió billete de depósito por la cantidad - de \$ 32,000.00 que cubre el saldo total de la cantidad que se reclama por lo que demandándose en el presente caso la rescisión - por mora del demandado y habiéndose cubierto a la fecha de la demanda más de la mitad del precio, RESULTA APLICABLE EL ARTICULO- 29 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR POR LO QUE RE - SULTA VALIDO EL PAGO DEL ADEUDO VENCIDO Y PROCEDE CONDENAR AL ENJUICIADO AL PAGO DE LAS COSTAS Y GASTOS JUDICIALES DE CONFORMI - DAD A LO PREVENIDO POR EL ARTICULO CITADO. Por otra parte, es - pertinente destacar que la aplicación del precepto citado se ha - ce por ser de orden público y de interés social de conformidad a lo prevenido por el artículo del ordenamiento legal mencionado. Por tanto, resultando fundado el agravio a estudio, se hace innecesario el análisis de los demás motivos de inconformidad expuestos por el recurrente".

III "Por lo anterior procede declarar fundado el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y revocar la sentencia apelada en los términos que se precisarán más adelante, condenando al apelante al pago de las costas y pagos judiciales de con - formidad a lo prevenido por el artículo 29 de la Ley Federal de-

Protección al Consumidor respecto a la primera instancia".

Habiéndose revocado la sentencia definitiva el actor solicitó el amparo y protección de la Justicia de la Unión.

El Magistrado que conoció del caso, después de haber analizado los conceptos de violación, sostuvo que el precepto invocado no podría ser aplicado sobre el caso concreto por las siguientes - consideraciones.

- 1.- Sostuvo que la Sala responsable apoyó su sentencia en causas que no fueron materia de la litis, ya que en ningún momento se demandó la cantidad adeudada sino sólo se hizo referencia a la falta de pago como causal de rescisión.
- 2.- Consideró que la Sala no debió aplicar oficiosamente el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que éste no fué hecho valer por el demandado al constituirse la litis, es decir la Sala responsable indebidamente hizo valer en el fallo impugnado una excepción que no fué opuesta - en el momento procesal oportuno.

Después de haber expuesto los considerandos, siendo los anteriores los principales, dentro del análisis llevado a cabo, fué - otorgado al quejoso el amparo y protección de la Justicia de la Unión.

Este caso es contradictorio con el que se citó anteriormente. - Aquí nos encontramos con la aplicatoriedad oficiosa que hizo la H. Sala respecto del artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor por encontrarlo acorde con el caso concreto. Respecto al considerando expuesto por el Magistrado que conoció del asunto, el amparo pudo haberse negado en el supuesto de que el - precepto multicitado lo hubiera hecho valer la parte demandada - en el momento procesal oportuno y es aquí en donde existe contra a

dicción ya que mientras el Juez Civil hizo caso omiso en lo referente a la aplicación del artículo contemplado por la Ley Federal de Protección al Consumidor hecho valer por el comprador al contestar la demanda, el Tribunal Colegiado que conoció sobre este caso concreto, dá cabida a que dicho precepto pueda prosperar cuando se haga valer por la parte demandada y no ser aplicado oficialmente.

Con lo expuesto, concluimos que no existe regla que determine la forma en que debe ser tomada en cuenta la aplicación del artículo 29 de la Ley federal de Protección al Consumidor y el alcance jurídico que puede tener en un juicio de rescisión.

3.3.2 Aspectos Técnicos de la Aplicatoriedad de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Dentro de este inciso, trataremos de explicar el ámbito de aplicación que tiene una ley federal y local conforme a los preceptos constitucionales a fin de que nos podamos dar cuenta de su limitación de acuerdo a las facultades que le están concedidas.

Conocido autor afirma: "las leyes federales, es decir las dictadas por el Congreso de la Unión, rigen en todo el Territorio Nacional, o sea en todos y cada uno de los Territorios de los Estados respecto de las materias que integran la competencia constitucional de dicho órgano, en cambio las leyes locales que expiden las legislaturas de las diferentes entidades federativas, sólo se aplican dentro del estado de que se trate, sin tener efectos normativos extraterritoriales". (45)

Partiendo de este punto de vista, podemos afirmar que las leyes

(45) Burgoa Ignacio, Derecho Constitución. Edit. Porrúa, S.A. México 1973 Pág. 993.

locales sólo tendrán aplicación dentro del ámbito territorial que se expidan, y en cambio las federales, su aplicación será en todo el territorio nacional.

En cuanto a su competencia, el artículo 124 Constitucional, establece que las facultades que no estén expresamente concedidas por la Constitución Federal a los funcionarios de la Federación, se entienden reservadas a los estados.

En relación a esto, Kelsen sostiene que el derecho tiene un ámbito espacial de validéz dentro del cual los preceptos de derecho pueden ser generales y locales, perteneciendo al primer grupo, los vigentes en todo el territorio del Estado, y al segundo, los que sólo tienen aplicación en una parte del mismo.

Por ejemplo, el Código Federal de Procedimientos Civiles, está integrado por normas generales y el Código Civil del D.F., en cambio tiene carácter local como su nombre lo indica. El que existan leyes federales y locales se basa en los preceptos constitucionales relativos a la soberanía nacional y la forma de gobierno, las federales son aplicables en toda la República, las locales en las partes integrantes de la federación.⁽⁴⁶⁾

Ahora bien, en la Federación se concentran la totalidad de las facultades perteneciendo sólo algunas a los Estados. Las facultades expresamente conferidas a la federación se encuentran a lo largo del artículo 73, también existen facultades implícitas a las que hace mención la fracción XXX del artículo citado, concediéndose al Congreso facultades para expedir todas las leyes que sean necesarias con objeto de hacer efectivas las facultades que contempla dicho precepto y todas las otras concedidas por la constitución a los Poderes de la Unión.

(46) Hans Kelsen. El Contrato y el Tratado. Pág. 53.

Al respecto Juan Antonio Martínez de la Serna, considera que es tan amplia la facultad implícita que su elasticidad ha hecho que toda ley que de ninguna manera cae en el ámbito federal, mediante interpretaciones forzadas así se conceptúen y también manifiesta que la fracción XXX es la puerta que legitima la federalización de toda ley. (47)

Partiendo de los criterios anteriores, la Ley Federal de Protección al Consumidor, debe tener aplicación sólo dentro de su esfera, y respecto a la compraventa en abonos sólo debe regir en aquéllas que sean meramente mercantiles en virtud de que la ley que la reglamenta es el Código de Comercio siendo éste materia federal, así también en las compraventas mixtas que son aquéllas celebradas entre particular y comerciante, surtiendo efectos para este último cuando se trate del vendedor.

Ahora bien, lo que ocurre en la realidad es que la Ley Federal de Protección al Consumidor no se concreta a su ámbito espacial de validéz, inmiscuyéndose en la esfera local como es la compraventa civil reglamentada por una ley local, que es el Código Civil. Esta situación viene a ocasionar los problemas expuestos en el inciso anterior ya que al tratar de aplicar la multicitada ley dentro de la esfera local sería tanto como derogar lo establecido por el Código Civil, por tal razón cada uno debe aplicarse en la esfera que le corresponde, es decir la Ley Federal de Protección al Consumidor puede aplicarse a la compraventa reglamentada por el Código de Comercio por ser posterior a éste tomando en cuenta el ámbito temporal de validéz y por pertenecer ambos a la esfera federal. De esta manera se evitaría que las autoridades civiles siguieran teniendo diversidad de criterios como a los que ya nos hemos referido en el inciso anterior.

(47) Martínez de la Serna Juan Antonio. Derecho Constitucional Mexicano. Edit. Porrúa. México 1983 Págs. 119 y 120

3.5 CRITICA Y PROPOSICION.

En materia de compraventa, considero que nuestra legislación, no ha tenido actualización debida en lo que a la rescisión se refiere. En un principio se negó la facultad al vendedor para rescindir el contrato por la falta de pago una vez realizada la entrega del bien; después, al dejarse de adoptar este precepto en el Código de 1884, fué otorgándose al vendedor más defensas al poder rescindir el contrato basado en la falta de pago, dejando a un lado la situación del comprador, ya que para él sólo se concretó a reglamentar las obligaciones que tendría dentro del contrato.

Nó es criticable la situación del vendedor por tener fundamentadas legalmente sus acciones para salvaguardar sus intereses. Lo que sí es criticable es la posición que guarda un comprador, especial y que por causas ajenas a su voluntad deja de pagar "uno o más abonos" como lo señala nuestro Código Civil, dando lugar a que le sea demandada la rescisión del contrato sin tener defensa alguna y sin importar en ningún momento que el incumplimiento en el pago haya ocurrido después de haberse cubierto la mayor parte del precio, es decir la acción rescisoria no le concede al comprador ninguna alternativa, la que podría consistir en el cumplimiento del pago de la cantidad adeudada, ya que de esta manera se evitaría la rescisión del contrato y no se encontraría el comprador en ningún momento en estado de indefensión.

Con lo anterior no se trata de restarle eficacia a la acción rescisoria ni tratar de considerar al comprador como una víctima, sino que simplemente se evitaría un juicio controvertido, al poder dar cumplimiento a la obligación que lo originó; considero que al existir tal situación el vendedor y el comprador resultarían beneficiados.

El Código Civil debe establecer un supuesto que encierre una defensa para el comprador la que permita analizar el grado de cumplimiento en relación al incumplimiento al momento de demandarle la rescisión del contrato y no dejar en igualdad de situaciones al comprador que ha pagado la mayor parte del precio o durante más tiempo, que al que ha pagado menos.

Existe una tesis jurisprudencial ya citada en el inciso anterior que otorga una defensa al comprador, al establecer que en el caso de que exista convenio para pagar el saldo del precio en determinada fecha y existiera mora en el cumplimiento de esta obligación, el vendedor no estará legitimado para rescindir el contrato; tesis que no puede ser aplicada a la compraventa en abonos, ya que sólo se habla de un saldo no de un abono. En la compraventa al contado, podría significar una defensa para el comprador pero originada de un convenio, no de un precepto legal previamente establecido, dando lugar a que el vendedor se rehusara a celebrarlo dejando sin efectos esta defensa.

En cuanto a los efectos de la rescisión del contrato, nuestro código establece que las partes "deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; sobre este precepto cabe hacer una crítica respecto de la obligación que tiene el comprador de pagar un alquiler o renta por el uso del bien, fijada por peritos; desde mi punto de vista considero que se comete una injusticia en contra del comprador y a la vez se concede un beneficio al vendedor en virtud de que esa renta, dada la inflación en que se vive, resultaría superior a los abonos que venía pagando el comprador e inclusive el total de las rentas sería superior al saldo que que adeudara al momento de darse el incumplimiento, significando un grave perjuicio para él; situación contraria ocurre con el vendedor quien recuperaría el bien y además obtendría con el pago de la renta, el saldo de la compraventa (causal que dió origen a la rescisión del contrato), pudiendo volver a vender el bien a -

un precio más elevado.

Por lo que respecta a la Ley Federal de Protección al Consumidor, considero que en la defensa que otorga al comprador en su artículo 29, faltó por establecerse y precisarse el momento procesal - en el que el comprador que opte por el cumplimiento del contrato deba efectuar el pago del adeudo es decir: si es al contestar la demanda, hasta antes de dictarse sentencia ó después de la sentencia.

Con ésto nos damos cuenta que existe una "laguna" ya que sólo se concreta a establecer que "el comprador podrá optar por el cumplimiento", sin precisar el momento en que debe hacerlo.

Referente a esta ley, también existe otro problema en cuanto a su aplicación, ya que como se ha dicho es una ley federal y en tal virtud considero que debe limitarse a su ámbito espacial de validéz, es decir, considero que no debe inmiscuirse en materia local ya que la compraventa meramente civil está reglamentada por el Código Civil, y para él debe estar reservada, ya que el hecho de que la Ley Federal de Protección al Consumidor quiera tener aplicatoriedad sobre este tipo de compraventa dá origen a muchos problemas procesales, y crea un estado de confusión para los mismos consumidores dando lugar a diversidad de criterios de autoridades judiciales como quedó expuesto anteriormente, por lo que considero que esta ley sólo debe regir en la esfera que le pertenece que es la materia federal, y por lo tanto aplicarse a las compraventas meramente mercantiles o mixtas; entendiéndose por mixtas aquéllas celebradas entre comerciante y particular, en este caso tendría esa defensa el comprador que celebra el contrato con un vendedor considerado como comerciante.

P R O P O S I C I O N .

Sobre el tema expuesto, hemos advertido los problemas que se sus

citan en la actualidad en materia de rescisión, la que en la mayoría de las veces y especialmente en los casos citados gira alrededor de la obligación de pago a cargo del comprador.

El incumplimiento de esta obligación a su vez, se encuentra sancionado con lo que establece el Código Civil en el supuesto: "La falta de uno o más abonos dará lugar a la rescisión". Desde mi punto de vista esta reglamentación debería ser más flexible o establecer en su caso más preceptos legales al respecto, en donde se podría adoptar algo similar a lo que reglamenta la Ley Federal de Protección al Consumidor y establecer que en aquellas compraventas en que se hubiera cubierto más del 50% del precio o cubierto más del 50% del plazo concedido para efectuar el pago, el comprador pudiera optar entre la rescisión o el cumplimiento del contrato consistente en el pago de la totalidad del adeudo, derecho que no se le concedería cuando no se encontrara en ninguno de los supuestos.

Lo anterior se basa en que en la actualidad los plazos para el pago, especialmente en las compraventas de inmuebles suelen ser muy largos, es decir, hay compraventas en las que se estipulan 10 y 15 años para pagar y es de considerarse que para alcanzar a cubrir más del 50% del precio se debió haber cubierto un lapso de 7 y 10 años aproximadamente en cada uno de los casos, en tal virtud no sería justo rescindir un contrato en estas condiciones, al igual que en aquéllos en donde el comprador hubiese estado pagando durante 5 años con un plazo de 10.

En el caso de que el comprador optase por cumplir el contrato e hiciera valer esta defensa al contestar la demanda, considero que debe ofrecer el pago en ese momento además de los gastos y costas que resultaran previa cuantificación realizada por el vendedor después de haberse ofrecido el pago, apércibiéndole que de no ha

cerlo se declarará rescindido el contrato, de esta manera se estaría otorgando una defensa al comprador y a su vez al vendedor se le garantizaría el pago de la totalidad del adeudo pudiendo recuperar el bien en caso de que se declarara rescindido el contrato al no haber ofrecido el pago en el momento procesal establecido.

Respecto a los efectos que se producen una vez rescindido el contrato, considero que la renta o alquiler que deba el comprador por el uso del bien, debe tener un límite, es decir, puede establecerse que sea a juicio de peritos, pero que no rebase la cantidad de los abonos que pagaba el comprador, y por lo tanto, que el total de esas rentas no resultara superior al saldo que adeudara el comprador al momento de demandársele la rescisión. Con esto se estaría sancionando al comprador por no cumplir con la obligación de pago y por otro lado se estaría restituyendo al vendedor las prestaciones reclamadas pero con cierta limitación.

En lo que se refiere a los intereses que deba el vendedor sobre la cantidad recibida, el Código Civil no establece la tasa a que deben computarse, por lo que considero que deben ser el mismo que se estipuló para la compraventa, salvo pacto en contrario, situación que reglamenta la Ley Federal de Protección al Consumidor cuando la Secretaría de Comercio no determine la tasa.

Ahora bien, respecto a la Ley Federal de Protección al Consumidor hemos hecho mención en el inciso anterior a la "laguna" que existe dentro de su artículo 29 respecto al momento procesal en que debe darse cumplimiento al contrato cuando el comprador opta por éllo, en relación a este problema, considero que el momento procesal adecuado sería al contestar la demanda, igual que en la proposición hecha al Código Civil, el comprador debe contestar la demanda ofreciendo el pago de la totalidad del adeudo, apercibido que en caso de no hacerlo se declarará rescindido el contra

to siempre y cuando quedara probada plenamente la causa que la originó. De esta manera el comprador no será despojado del bien habiéndolo cubierto más del 50% y al pagar en ese momento se evitaría que las costas y los gastos judiciales se acrecentaran, y el vendedor recuperaría la totalidad del adeudo al iniciarse el juicio.

Así también, considero que en el caso de que el comprador optase por la rescisión del contrato, la renta que deba por el uso del bien, la que puede ser fijada por las partes, tampoco debe rebasar los abonos que venía pagando.

V. CONCLUSIONES.

1. La compraventa tiene su antecedente en el trueque, que significa - intercambio de mercancía y con la aparición de la moneda fué cuando aquél intercambio se convirtió entre mercancía y dinero, adquiriendo este contrato cada vez más importancia, hasta llegar a su reglamentación actual.
2. La compraventa en nuestros días tiene gran relevancia, principalmente por las modalidades que puede adoptar, como es la venta en - abonos y con reserva de dominio, las que se han convertido en la - actualidad en la manera más común de adquirir bienes, por la facilidad que para ello representan, ésto en lo que respecta al compra- dor, por lo que toca al vendedor este tipo de ventas le reditúa -- mayores ventas y ganancias, ya que al combinarlas tiene mejor ga-- rantizados sus intereses.
3. Dentro de la compraventa, así como en cualquier otro contrato, -- que contenga prestaciones recíprocas, la acción rescisoria tiene gran importancia, porque significa la facultad que tienen las partes para rescindir el contrato ante el incumplimiento de alguna -- de las obligaciones contraídas por ellas.
4. La acción rescisoria se denomina también pacto comisorio, el que - puede ser tácito o expreso; el primero, es el que contempla el - - Artículo 1949 de nuestro Código Civil, consistiendo en la facultad otorgada a la parte perjudicada para rescindir el contrato, o exigir su cumplimiento, rescisión que requerirá de declaración judi-- cial; el expreso, es cuando queda estipulado en el contrato que el incumplimiento de las obligaciones contraídas dará lugar a la rescisión del contrato, es decir, en este caso basta que se dé el incumplimiento para que el contrato quede rescindido de pleno dere-- cho.
5. La acción rescisoria fué reglamentada desde el Código de 1870 - -

pero en materia de compraventa no admitió la rescisión por la falta de pago después de haberse efectuado la entrega de la cosa, situación que dejó de adoptarse en el Código de 1884.

6. En la Legislación Civil vigente en el D.F., el contrato de compraventa en cualquiera de sus modalidades, podrá ser rescindido por la falta de pago del precio, además de poder establecerse la cláusula rescisoria por el incumplimiento de cualquiera otra obligación contraída por las partes.
7. En la compraventa en abonos de bienes muebles e inmuebles, que estén determinados, podrá pactarse la rescisión por la falta de pago de uno o más abonos, surtiendo dicho pacto efectos contra terceros cuando se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, sin ser éste requisito indispensable para que pueda surtir efectos entre las partes.
8. El Código vigente dá facultad al vendedor de rescindir el contrato de compraventa, sin tomar en cuenta el grado de incumplimiento, es decir, el hecho de haberse cubierto la mayor parte del precio no impide el ejercicio de la acción rescisoria, ya que tratándose de venta en abonos, un sólo abono es considerado por la Jurisprudencia como parte del total del precio.
9. La Ley Federal de Protección al Consumidor, es una ley expedida para proteger a la parte consumidora cuando se traten de perjudicar sus intereses por abusos que pudiera cometer en su contra el vendedor de bienes y servicios.
10. La Ley Federal de Protección al Consumidor dá la facultad a la parte consumidora que há cubierto más del 50% del precio, para optar por la rescisión del contrato o por el pago del adeudo vencido cuando le es demandada la rescisión, facultad que no se es-

pecifica en qué forma ni en qué momento procesal debe hacerse valer, es decir, si como excepción o defensa y si debe oponerse al contestar la demanda o antes de dictarse sentencia.

11. Los Tribunales Civiles que conocen de juicios de rescisión en donde es ejercida la facultad otorgada por la Ley Federal de Protección al Consumidor, no tienen una regla a seguir sobre el particular. Esto significa que la resolución se basa en el criterio del juzgador.
12. Los Jueces Civiles, sobre el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, resuelven de diferentes formas, entre las cuales pueden enumerarse las siguientes:
 - a) Hacen caso omiso sobre el precepto que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, por considerar que de otra forma quedaría derogado lo establecido por el Código Civil.
 - b) Declaran procedente lo reglamentado por la Ley multicitada, y condenan al cumplimiento del contrato o lo declaran rescindido, según haya sido la opción del demandado.
 - c) Aplican el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, oficiosamente, por considerarlo adecuado al caso que conocen (casos citados en el punto 3:3.1).
13. La diversidad de criterios adoptados por los tribunales sobre el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se debe a que ésta ha invadido una esfera que no le corresponde, que es la materia local.
14. La Ley Federal de Protección al Consumidor debe aplicarse sólo a la compraventa mercantil y los jueces, en estos casos, deben tomar en cuenta lo que ésta establece al respecto.

15. El Código Civil, en lo que se refiere a la compraventa, debe contemplar más supuestos en materia de rescisión, es decir, se debe establecer:

"En la compraventa en abonos en que sea demandada la rescisión - por falta de pago, el comprador podrá optar por la rescisión ó - el cumplimiento del contrato, cuando:

- a) Haya pagado más del 50% del precio.
- b) Haya cubierto más de la mitad del plazo concedido para efectuar el pago.

Debiéndose ofrecer dicho pago al contestar la demanda.

16. Existiendo un supuesto como el anterior, se le otorgaría una defensa al comprador que se encontrara dentro de estos supuestos y el vendedor obtendría el pago total de la compraventa celebrada, evitando situaciones de abuso por parte de los vendedores.

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

1. AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.- "Contratos Civiles". Editorial Hagtane. México 1964.
2. BECERRA BAUTISTA JOSE.- "Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil". Editorial Hagtane México 1964.
3. BETTI EMILIO.- "Teoría General de Obligaciones". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1970.
4. BORJA SORIANO MANUEL.- "Teoría General de las Obligaciones". - Tomo I y II. Editorial Porrúa, S.A. México 1970.
5. BORRELL SOLER ANTONIO N.- "Cumplimiento, Incumplimiento y Extinción de las Obligaciones Contractuales Civiles". Editorial Barcelona.
6. BURGOA IGNACIO.- "Derecho Constitucional Mexicano". Editorial-Porrúa, S.A. México 1973.
7. FARINA JUAN M.- "Pacto Comisorio Precedido de un Estado sobre la Rescisión y Resolución de los Contratos". Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires 1971.
8. FLORIS MARGADANT GUILLERMO.- "El Derecho Privado Romano". Editorial Esfinge, S.A. México 1975.
9. GAUDEMET EUGENE.- "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A. México 1974.
10. GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- "Derecho de las Ogligaciones". Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. México 1978.
11. MARTINEZ DE LA SERNA JUAN ANTONIO.- "Derecho Constitucional Mexicano". Editorial Porrúa, S.A. México 1983.
12. MARTINEZ ESCOBAR MANUEL.- "Obligaciones y Contratos". Editorial Cultural, S.A. Habana - Cuba 1970.
13. MAZEAUD HENRI Y LEON.- "Lecciones de Derecho Civil". Parte III- Los Principales Contratos. Ediciones Jurídicas. Europa-América Buenos Aires 1968.
14. PINA RAFAEL DE.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Tomo II Obligaciones Civiles. Contratos. Editorial Porrúa, S.A. México 1975.

15. PINA RAFAEL DE.- "Elementos de Derechos Civil Mexicano". Tomo IV Contratos en Particular. Editorial Porrúa, S.A. México 1975.
16. ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- "Compendio de Derecho Civil", Tomo III. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. 1975.
17. SANCHEZ MEDAL URQUIZA J. RAMON.- "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento". Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
18. SANCHEZ MEDAL URQUIZA J. RAMON.- "De los Contratos Civiles". - Editorial Porrúa, S.A. México 1975.
19. TREVIÑO GARCIA RICARDO.- "Contratos Civiles y sus Generalidades" Librería Font. Guadalajara, Jal. 1976.

LEGISLACIONES

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
2. Código Civil de 1928 para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
3. Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Imprenta de Francisco Díaz de León. México 1884.
4. Código Civil de 1870 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Imprenta dirigida por José Batiza. México 1870.
5. Código de Comercio. Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
6. Ley Federal de Protección al Consumidor. Editorial Porrúa, S.A. México 1981.

M-0030772