



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**COMPRA-VENTA CON RESERVA
DE DOMINIO**

T E S I S

PARA OPTAR EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. DEL CARMEN ARZATE REYES

MEXICO, D. F.

1985



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 está 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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

PAG.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRA VENTA CON
RESERVA DE DOMINIO.

I.- DERECHO ROMANO.-----	1
II.- DERECHO ESPANOL (En la época de la Colonia).-----	6
III.- CODIGO CIVIL.-----	
- CODIGO DE OAXACA.-----	10
- 1870.-----	12
- 1884.-----	14

CAPITULO II.

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

I.- CONCEPTO.-----	17
II.- ANALISIS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.-----	17
III.- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DE LA COMPRA- VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.-----	18
IV.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-----	29

CAPITULO III.

COMPARACION DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
Y OTRAS MODALIDADES.

I.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.	
- CIVIL, MERCANTIL.-----	37
- COMPRAVENTA EN ABONOS.-----	37
- COMPRAVENTA A VISTAS, "AD MESURAN".-----	39
- VENTA JUDICIAL.-----	42

CAPITULO IV.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA
DE DOMINIO.

I.- VENTAJAS.-----	45
--------------------	----

II.- DESVENTAJAS.-----	45
III.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y LA LEY.	
- CODIGO CIVIL.-----	46
- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.	51
IV.- NULIDAD, REVOCACION Y RESCISION DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.-----	52

CAPITULO V.

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y EL DERECHO COMPARADO.

I.- DERECHO ESPAÑOL.-----	59
II.- DERECHO ARGENTINO.-----	64
III.- DERECHO FRANCÉS.-----	71
IV.- DERECHO ITALIANO.-----	76
V.- DERECHO MEXICANO.-----	80

CAPITULO VI.

CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS.-----	84
----------------------------------	----

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

I.- DERECHO ROMANO.

Es considerada la venta, en la época clásica, cuando dos -- personas convienen que una debe procurar a la otra la libre pose -- sión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada -- mediante el pago de un precio fijado en dinero.

El que debía la cosa es llamado vendedor; el cual ha hecho una *venditio*; y este tiene la acción *venditi* o *ex vendito*, contra el comprador para forzarle a pagar el precio.

El que debe el precio es llamado comprador; por su parte la operación es llamada *emptio*, y tiene la acción *emptio* o *ex empto*, contra el vendedor, para obligarlo a ejecutarlo.

La venta era contrato consensual, era perfecta desde que el vendedor y el comprador estaban de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio. Ningún escrito se exigía para la formación -- del contrato; si las partes hacían redactar uno, este era útil -- sólo para la prueba.

Estos principios quedaron en vigor durante toda la época -- clásica y en el Bajo Imperio, pero Justiniano los modificó por una Constitución del año 528, la l. 17, C., de *fid. instr.* IV, - 21: nada había cambiado cuando se trataba de una venta sin escri -- to, Justiniano hace una doble innovación, 1) La venta solo era -- perfecta hasta que el escrito era redactado y revestido de la -- *scriptio* de los contratantes; hasta entonces no estaban li -- gados, cada uno podía apartarse impunemente del convenio. 2) Pe -- ro si se había dado arras y esta entrega se haya hecho contar por escrito o no, ahora cada uno de los contratantes, no pueden im -- punemente retractarse de su consentimiento; el que las había da --

do sólo podía retirarse perdiéndolas; y el que las había recibido, devolviendo el duplo.

El acuerdo de las partes era necesario para la perfección de la venta, la cual debía recaer sobre la cosa vendida y sobre el precio, que son el objeto mismo de la obligación de cada uno de los contratantes, y constitulan los elementos esenciales del contrato.

Todas las cosas susceptibles de entrar en el patrimonio de los particulares fueron objeto de la venta; se vendían cosas - corporales, o incorporales; una servidumbre, un crédito, una herencia; pero no una herencia futura.

Para que la venta fuera verdadera era necesario y preciso que el precio de la venta fuera pagado en dinero acuñado y que, fuera ciento y serio.

La venta, como todos los contratos, sólo tenían por efecto crear obligaciones entre las partes, desde el instante en que se formaba, originaba obligaciones de ambas partes a cargo del comprador y del vendedor.

La obligación del vendedor en aquella época praestare emptori rem licere habere, que quiere decir, que el vendedor debía procurar al comprador el goce y disfrute completo y duradero, -- y en cumplimiento de esta obligación, no tenía que haber dolo, -- lo que era común en los contratos de buena fe. Entrando en disfrute de la cosa vendida, e indemnizarle de los gastos hechos -- para el sostenimiento y conservación de la cosa hasta la tradición, esta obligación del comprador difiere de la del vendedor -- en que el comprador debe transferir al vendedor la propiedad del precio.

[Tratado Elemental de Derecho Romano, Autor Eugenio Petit, Editorial Nacional, México 1971].

La acción que tenía el vendedor en contra del comprador es la *venditi*, pero el no puede obligar al comprador a pagarle hasta el vencimiento, siempre y cuando él cumpla con la obligación de entregar la cosa vendida.

La acción *venditi* no le ofrecía al vendedor ninguna garantía contra un comprador insolvente, era necesario que tuviera -- otros recursos para asegurarse contra el peligro de perder a la vez la cosa y el precio; y los recursos que confería el Derecho Romano eran:

a).- *Derecho de retención*.-- Cuando un vendedor no ha hecho tradición de la cosa vendida, su interés estaba salvaguardado -- por el derecho de retención, este puede negarse a entregar mientras no haya sido pagado, es preciso, además, que las dos obligaciones sean exigibles; este medio de defensa se le escapa al vendedor si el ha dado un término al comprador para pagar, sin -- reservarse el mismo plazo para entregar.

b).- *Derecho de reivindicación*.-- Si el vendedor ha entregado antes de ser pagado, y si es propietario de la cosa vendida puede retener su derecho de propiedad y la reivindicación, que es la sanción sólo en los siguientes casos:

- 1.- Cuando se trata de una venta al contado, se sabe que la tradición de la cosa vendida no transfiere la propiedad al comprador mas que si paga el precio.
- 2.- Cuando el vendedor ha fijado al comprador, concediéndole un término para el pago, la tradición transfiere en principio la -- propiedad, pero como el efecto de la tradición depende en suma de la intención de las partes, el vendedor puede impedir este -- resultado entregando la cosa a título de precario, es decir, no concediendo al comprador más que un disfrute, y que él permanece dueño de revocar a su gusto.

c).- *Derecho de reservarse hipoteca sobre la cosa vendida*.

El vendedor cuando hace al comprador una tradición traslativa de propiedad, puede también reservarse una garantía de otro orden, - conviniendo con él que tendrá hipoteca sobre la cosa vendida, -- para seguridad de crédito, este procedimiento daba al vendedor - la acción hipotecaria en caso de no pagar el precio, pero quedó poco usado en el Derecho Romano.

d).- *Lex Commissoria*. - Esta era una práctica mucho más usada que consistía en una convención especial hecha en el momento de la venta, y en virtud de la cual el vendedor se reservaba el derecho de resolver el contrato si el comprador no pagaba el - - precio en determinado plazo, expirado el plazo, el vendedor era libre de mantener el contrato o de tenerlo por resuelto.

El contrato de venta puede estar afectado de diversas modalidades: la más importante son el término y la condición, el - - término no suspende más que la exigibilidad de las obligaciones nacidas de la venta; la condición, al contrario suspende la existencia mismas del contrato.

El efecto de la tradición sufre una importante modificación con respecto a la venta, todo aquel que vende una cosa de la - - cual es propietario debe transferir la propiedad al comprador, - quien de su parte, ha de pagarle su precio; según esto, supongamos que el vendedor de una *res nec mancipi* hace tradición al comprador, como le obliga la venta: ¿Cuál es el efecto de esta tradición? hay que distinguir: 1.- Tratándose de una venta hecha - al contado, el vendedor que hace tradición de la cosa vendida al comprador abona su precio. Entonces el efecto de la tradición -- queda suspendido, pues mientras no este pagado el precio queda - de propietario el vendedor, y el comprador no tiene más que la - posesión de la cosa que le ha sido entregada: esta regla está -- escrita en la ley de las XII tablas, y en el derecho natural se encuentra su justificación.

Es equitativa y ventajosa para el vendedor, porque no corre

ningún riesgo aunque no le paguen, toda vez que ejercitando la reivindicatio (ya antes descrita), puede recuperar otra vez la cosa vendida, en cualquier mano que se encuentre cuando el comprador paga su precio, se hace inmediatamente propietario, ocurriendo lo mismo en caso de emplear una seguridad suficiente, como prenda, una hipoteca o una caución pues de esta manera siempre queda a salvo el interés del vendedor.

La solución es diferente y la tradición produce enseguida su efecto si el vendedor tiene absoluta confianza en el crédito del comprador: y esto resulta, bien sea de una cláusula expresada en este sentido, o bien de la concesión de un término para el pago del precio.

Ahora trataré de dar un análisis de qué es y en que consiste la Tradición. La tradición es uno de los modos más importantes de adquirir el derecho de gentes, puesto que descansa sobre una idea muy sencilla; tratándose de una cosa nullius, el que toma la posesión se hace propietario, y esto es lo que se le llama la ocupación. Pero cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla es conforme al derecho natural, que cuando se toma la posesión esta se -- una al abandono por parte del propietario.

Por eso, si el propietario entrega una cosa en intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla y esta es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente esto es en lo que consiste la tradición.

Mientras que en la ocupación solo interviene una persona, en la tradición en cambio, se encuentran dos: el tradens, que se deshace de la posesión, y el accipiens, que al recibirla, se hace propietario.

La tradición se compone de estos elementos: a) la intención de enajenar y de adquirir, b) la remisión de la posesión.

a).-De la intención de enajenar y de adquirir.- Es el elemento esencial, sin el cual la tradición no transfiere la propiedad, consiste en que las dos partes esten de conformidad: por una parte tiene el tradens, este tiene la voluntad de ceder la propiedad; y por la otra tiene el accipiens, tiene la voluntad de adquirirla.

b).- De la remisión de la posesión.- En el Derecho Romano no era suficiente nada más la voluntad de las partes para transferir la propiedad, es necesario que se manifieste por alguna señal exterior; y que es aquí donde entre la remisión de la posesión, que es una señal de propiedad, para realizar esta traslación de propiedad, según en el derecho natural, el tradens tiene que entregar el accipiens la posesión de la cosa, esto es, el elemento material de la tradición; resulta que la tradición sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.

La remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente, de manera que pueda realizar sobre ella los actos de propietario.

II.- DERECHO ESPAÑOL.

(En la Época de la colonia).

En la Época de la colonia, al contrato de compraventa se le conocía como un contrato en donde el cual se transmitía la propiedad de la cosa vendida y en donde simplemente se le obligaba al vendedor a entregar y garantizar el libre goce de la misma.

En principio, la venta es un contrato consensual, que se perfecciona con sólo el consentimiento de las partes tanto en la cosa como en el objeto, a no ser en que ellos hubieren convenido en que se hiciera en escritura pública o privada, entonces se perfeccionaba este contrato hasta que las partes satisfacían esta formalidad.

Los Reyes Católicos al reglamentar el derecho de alcabala - (10 de diciembre de 1491), estipularon y mandaron que las ventas de bienes raíces tenían que hacerse en escritura ante escribanos de números tanto de las ciudades, villas y lugares, pero el objeto de esta ley no era el de cambiar la naturaleza del contrato de compraventa, haciéndola esencialmente escrituaria, ya que la única sanción que establecía esta ley era para el escribano que si no daba cuenta oportuna de las operaciones de venta que pasaren ante ellos.

La venta llamada de oficios, por la cual era permitido -- transmitir la propiedad de esa forma, fué tan frecuente como importante ya que por Cédulas de 1515 y 1617 se mandó por medio de estas que esta venta debía de hacerse ante escribanos y testigos bajo la pena de nulidad si no se realizaba de esta forma.

En cuanto a estas ventas de oficios se hicieron en pública-almoneda, al mejor postor.

Ahora trataremos la capacidad de comprar y vender en la época de la colonia; podían celebrar contrato de compraventa todos los que conforme a las leyes podían contratar. Pero los apoderados, tutores, cuaradores o administradores de bienes ajenos, no podían celebrar este contrato, so pena de nulidad, y todas las demás que imponían las leyes.

En la Nueva España, había disposiciones especiales dimanadas por autos acordados en las audiencias, que limitan la facultad de celebrar el contrato de compraventa.

"Por auto acordado número 132, según foleaje de las recopilaciones se mandó: Que la Justicia de la Nueva España tenga especial cuidado de guardar y de que se guarden las ordenanzas que prohíbe a cualquier persona el vender vino en los pueblos donde habitan los indios, aunque vayan de paso, so pena de perderr lo que vende y una multa de cincuenta pesos.

Igualmente se mandó, el cumplimiento de la ordenanza de fecha 17 de diciembre de 1603 se manda que cuando los indios hubieren de vender tierras, y que su valor de ellas no llegue a los treinta pesos; se manda que se pregonen por treinta días, precediendo antes y primero las averiguaciones necesarias de como fueron adquiridas esas tierras, y además tenían que tener más tierras útiles para su labor y sustento".

Y hecha las averiguaciones y dados los pregones que se hacían, todo esto se mandaba a su Excelenciam antes de rematarlas; para que se dictara y proveyera lo que convenga, en caso de no hacerse de esta manera, la venta era nula, sin ningún efecto.

El riesgo de la cosa vendida, una vez perfeccionada la venta, cualquier daño o provecho que resultara a la cosa vendida, era en perjuicio o beneficio respectivamente del comprador, aún cuando no se le hubiere entregado la cosa, sin culpa del vendedor.

El precio estipulado, debía de ser cierto y nunca quedar al arbitrio de alguna de las partes contratantes, pero si se podía convenir que un tercero señalado de común acuerdo fijara el precio, y si éste estaba muy desproporcionado que causara notorio perjuicio sobre uno de los contratantes, entonces debía fijarse el precio por el juicio de los buenos hombres.

Los efectos de la venta ya que tiene esta el caracter consensual propias del contrato y el hecho en que consiste la obligación del vendedor la de transmitir el dominio de la cosa y asegurar su quieta y pacífica al comprador, se quiere decir que tal dominio no se trasmittía por virtud del mismo contrato, sino que se requería la entrega de la cosa por parte del vendedor y del precio por la parte del comprador, a menos que este diera fianza o prenda o se hubiere pactado un plazo para el pago.

[Apuntes para la Historia del Derecho en México. Autor Esquivel Obregón Tomo II Nueva España 1943 Publicidad y Ediciones].

El efecto de la venta con relación al Vendedor era que este, estaba obligado a entregar la cosa vendida, y si no fuese posible, a entregar otra igual, o si no, devolver el precio; no solo debía entregar la cosa vendida, sino con ella todos sus accesorios y -- acciones, entre las cuales debían estar todos los objetos que estuvieran adheridos a la cosa y que no se pudieran desprender de ella sin deteriorarla.

Todo vendedor estaba obligado en caso de que alguien moviera pleito en contra del comprador sobre el dominio de la cosa vendida, a salir a juicio y defender al comprador hasta sacarlo a salvo, o si no quería o no tenía éxito en su defensa, a devolver el precio pagado con todos los daños y perjuicios que le hubieren -- sobrevenido, pero el vendedor a su vez debía ser notificado del pleito a más tardar antes de la publicaciones de las pruebas.

Los pactos que generalmente en esta época se le agregaban al contrato de compraventa son: El de la ley comisoría, el de la -- adhesión en día, el de retroventa y la cláusula guarentigía.

La Ley Comisoría.- Consistía en la estipulación que expresaba, que, si el comprador no pagase el precio el día señalado para su efecto, la venta se rescindiría ganando el vendedor, la prenda -- aparte del precio que había recibido. Sin embargo en este pacto -- el vendedor tenía la elección que, en caso de incumplimiento por parte del comprador, el de exigirle el pago del precio en lugar -- de la rescisión, pero una vez hecha la elección ya no podía cam-- biar. Si elegía la rescisión el comprador debía devolver la cosa -- con sus frutos, a no ser que el vendedor prefiera hacer suya la -- señal de arras del contrato, eligiendo el pago o entregar los fru -- tos, además el vendedor estaba obligado a pagar los gastos que el comprador hubiere emprendido en la recolección.

El pago de la adhesión en día.- Consistía en que se le daba al vendedor el derecho de vender de nuevo la cosa si, dentro de -- un plazo señalado encontraba quién le diera más por ella.

El Pacto de Retroventa.- Consistía en la estipulación de -- que el vendedor o sus herederos podían deshacer la venta pagando al comprador el precio que hubiere dado.

Como se podrá observar que en la época de la Colonia no -- existía el pacto con reserva de Dominio, es decir todavía no se conocía esta modalidad.

III.- CODIGO CIVIL.

Código de Oaxaca.- Haré una breve exposición con respecto de este Código Civil; se tenía conocimiento de que el primer Código Civil de América Hispano-Portuguesa, era el de Bolivia de fecha 22 de Octubre de 1830, pero en realidad el primer Código Civil tanto en Iberoamérica como en México, es el Código Civil del Estado de Oaxaca expedido separadamente en tres libros sucesivos por el Segundo Congreso Constitucional de dicha entidad -- federativa en las siguientes fechas: El Primer Libro precedido por el título preliminar, de fecha 31 de Octubre de 1827, el Segundo Libro de fecha 2 de septiembre de 1828 y el tercero de fecha 29 de Octubre de 1828, en la inteligencia de que estos libros fueron respectivamente promulgados por los señores Don José Ignacio de Morales, Don Joaquín Guerrero y Don Miguel Ignacio de Iturribarria, con fechas de 2 de noviembre de 1827 el inicial, - el 4 de septiembre de 1828 el segundo y el 14 de enero de 1829 - el último.

El título preliminar consta de 13 artículos, el primero denominado DE LAS PERSONAS, comprende del artículo 14 al 389, el segundo libro denominado DE LOS BIENES Y DE LAS DIFERENTES MODIFICACIONES DE LA PROPIEDAD, contiene los artículos 390 al 570, - y el tercer libro intitulado DE LOS DIFERENTES MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD, empieza con el artículo 571 y termina con el artículo 1415, sin que ninguno de dichos libros aparezca un sólo artículo transitorio.

"En el libro tercero de dicho Código, de fecha 1820, del -- título Quinto se trata sobre la venta:

Art. 1165.- La venta es un contrato, por el cual uno se obliga a entregar una cosa y el otra a pagarle.

Este contrato puede hacerse verbalmente, o bajo escritura - pública o privada.

Art. 1167,- La venta puede hacerse pura y simple, o bajo -- condición, ya suspensiva ya rescisoria.

Puede tener por objeto dos o mas cosas alternativas.

En todos estos casos, el efecto se arregla por principios - generales establecidos en el título de contratos y de las conven ciones en general.

Art. 1174.- El precio de la venta debe ser determinado y -- consentido por las partes.

Art. 1184.- El vendedor está obligado a explicar claramente aquello a que se obliga,

Todo pacto obscuro o ambiguo se interpreta contra el vende- dor.

Art. 1185.- El vendedor tiene dos obligaciones principales: la de entregar, y la de garantizar la cosa que vende.

Art. 1186.- La entrega es la traslación de la cosa vendida- al poder y posesión del comprador.

Art. 1236.- Si el comprador no pagare el precio, el vende- dor podrá pedir la rescisión de la venta.

Art. 1237.- La rescisión de la venta de raíces debe pronun- ciarse a consecuencia de la demanda, si el vendedor está en pe- ligro de perder la cosa y el precio.

Si no existiere este peligro el juez podria conceder al comprador un plazo más o menos largo según las circunstancias. Pasado este plazo sin que el comprador haya pagado, se pronunciará - la rescisión de la venta.

Art. 1238.- Si al tiempo de la venta de raíces se ha estipulado que por falta de pago del precio en el término convenido, la venta se rescindiría de pleno derecho, el comprador puede sin embargo pagar después del cumplimiento del contrato con tal que no se haya constituido moroso por medio de una intimación pero después de esta intimación el juez no puede concederle plago alguno.

Por lo que se puede observar que en este Código Civil de -- 1829 no se conocía la modalidad de la compraventa con reserva de dominio.

CODIGO CIVIL DE 1870.- Este código entró en vigor el primero de marzo de 1871.- Daré una breve exposición en materia de -- compraventa que nos refiere dicho Código:

Título Décimo Octavo, Capítulo I:

Art. 2341.- Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día o lugar determinado o el que fije un tercero.

Art. 2945.- El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

Art. 2946.- La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellos en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Art. 2950.- Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los Art. 1392, 1552 y 1946, pertenece a la cosa al comprador y el precio al vendedor, -teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

(Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, Autor Raúl Ortiz Urquido, Editorial Porrúa, 1974).

Art. 1392.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Art. 1552.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólico, salvo convenio en contrato.

Art. 1584.- En los contratos de enajenación conserva de la posesión, uso o goce de la cosa hasta cierto tiempo, se observarán las reglas siguientes:

1o.- Si hay convenio expreso, se estará a lo estipulado.

2o.- Si la pérdida fuere por culpa de alguno de los contratantes, el importe será de la responsabilidad de éste.

3o.- A falta de convenio y de culpa, cada interesado sufrirá la pérdida que le corresponde, en el todo, si la cosa perece totalmente, o en parte, si la pérdida fuere parcial.

4o.- En el caso de la fracción que perece, si la pérdida -- fuere parcial y las partes no se convinieren en la disminución -- de sus respectivos derechos, se nombrarán peritos que la determinen.

Art. 2951.- Respecto de tercero la venta no podrá producir sus efectos, siendo de derechos o de cosas raíces sino desde que fuere registrada en los términos prevenidos en el título respectivo.

CAPITULO IV.

Art. 2891.- El vendedor está obligado:

1o.- A entregar al comprador la cosa vendida;

2o.- A garantizar las calidades de la cosa;

3o.- A prestar la evicción.

CAPITULO V.

Art. 2982.- Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada, cuando materialmente se pone en poder del comprador o cuando se entrega a este las llaves del lugar en que está guardada.

Art. 2983.- Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

Art. 2984.- Lo dispuesto en el artículo anterior se conservará también para la traslación de los derechos.

Art. 2985.- En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa.

CAPITULO VIII.

Art. 3025.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y formas convenidos.

Art. 3026.- Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 3027.- Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

CODIGO CIVIL DE 1884.- Decretado el 14 de Diciembre de 1883, estando como Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Manuel González.

Título Decimo Octavo.

CAPITULO I.

Art. 2811.- La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

Art. 2813.- Los contratantes pueden convenirse en que el -- precio sea el que corra en día o lugar determinado, o el que fije un tercero.

Art. 2817.- El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

Art. 2818.- La venta es perfecta y obligatoria para las partes por solo convenio de ellos en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Art. 2822.- Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

CAPITULO IV.

Art. 2850.- El vendedor está obligado:

- I.- A entregar al comprador la cosa vendida.
- II.- A garantizar las calidades de la cosa;
- III.- A presta la evicción.

CAPITULO V.

Art. 2851.- Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, o cuando se entregan a éste las llaves del lugar en que está guardada.

Art. 2852.- Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que estén entregados los títulos de la finca.

Art. 2853.- Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también para la traslación de los derechos.

Art. 2856.- El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato en plazo para el pago.

Art. 2857.- Tampoco está obligado a la entrega cuando haya conseguido un término para el pago, si después de la venta se -- descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder, el precio; salvo si el comprador le da la fianza de pagar en el plazo convenido.

CAPITULO VIII.

Art. 2892.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Art. 2893.- Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 2894.- Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes -- deberá hacer primero la entrega, una y otra harán el depósito en manos de un tercero.

Como se puede observar ambos códigos están redactados exactamente igual y en ninguno se menciona algo con respecto a la -- compraventa con reserva de dominio.

CAPITULO II

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

1. - CONCEPTO.

Se llama compraventa pura y simple cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero (Art. 2248 Código Civil).

Se denomina COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, como su nombre lo indica la que está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, generalmente, en el pago posterior del precio.

En la venta con reserva de dominio, no sólo cabe la condición suspensiva que fija el legislador, consistente en el pago ulterior del precio, sino que en rigor es posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto.

El artículo 2312 regula la compraventa con reserva de dominio consistente en que, mientras no se haya cubierto el precio, la propiedad no se transmitirá al comprador; es decir puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

ANÁLISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La compraventa es un contrato bilateral sinalagmático por que engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos.

Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.

La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para su validez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso.

En el tácito, se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forma y constituye generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y se depósita el precio: hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente, la compraventa puede celebrarse por señas, o por escrito si así se prefiere sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles.

En consensual, en oposición al contrato real, esto quiere decir que existe antes de la entrega de la cosa la cual no es un elemento constitutivo de la misma; en cambio, en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

III. - ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto; en la compraventa con reserva de dominio es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales de los de validez.

El consentimiento según el artículo 2248 dice que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obligue a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero. Es decir,

el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compra-venta se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de la voluntad de este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o un derecho siempre y cuando sea pagado en su totalidad el precio; y por la otra a pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas manifestaciones de voluntad, no hay compraventa con reserva de dominio.

La falta del consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de este contrato, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia; todo interesado tiene posibilidad de hacerla valer, y no se requiere de claración judicial para constituirla, pero si una controversia surge al respecto si será necesaria la sentencia que se decida, deberá ser declarativa y no constitutiva.

El segundo elemento existencia de la compraventa con reserva de dominio es el objeto y presenta mayor interés; pues necesita distinguirse el objeto directo del contrato de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y pagar un precio cierto y en dinero por la otra parte.

Este objeto del contrato, no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen pues en las mismas prestaciones de dar son los objetos directos como formas de conducta, las que a su vez recaen sobre cosas, [cosa y precio en la compraventa] que constituyen los objetos indirectos, respectivamente, en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuto el comprador.

El objeto indirecto de la compraventa recaer normalmente en una -

cosa corporal: con menos frecuencia, en un derecho. En verdad - la ley (Art. 1470) llama objeto de la compraventa a la transferencia del derecho de la propiedad o de otro derecho poniendo -- así el acento lógico sobre la transferencia; pero ésta se debe - calificar, más bien, como el contenido del contrato y no ya como el objeto.

El contrato de compraventa se considera inexistente:

a).- Cuando no exista la cosa.

b).- Cuando no hay precio.

Se entiende como objetos de la compraventa la cosa y el - - precio, y se analizan los distintos casos de inexistencia por -- falta de uno o de otro; pero estos elementos en realidad son objetos indirectos del contrato y de las obligaciones nacidas del mismo.

Para evitar la compraventa de ilusiones es necesario que -- los contratos de compraventa con reserva de dominio satisfagan - el objeto directo e indirecto, teniendo en cuenta que por objeto directo se entiende el consentimiento de ambas partes, una en vender y otra en comprar, se deduce a Contrario Senu que el objeto indirecto es corporeo puesto que se relaciona íntimamente con la cosa materia del contrato y el precio establecido por las partes.

En esta relación de ideas se puede definir que el objeto -- directo del contrato se relaciona a lo incorporeo y el objeto indirecto se relaciona con el aspecto corporeo.

Trataremos ahora el segundo objeto en la compraventa, consistente en el precio, este debe ser siempre cierto y en dinero; estos dos requisitos son esenciales para la existencia del contrato.

El precio objeto de la prestación del comprador, debe presentar las características siguientes:

1o.- Debe ser fijado en dinero;

20.- Es preciso que sea determinado, o por lo menos determinable.

30.- Serio, es decir sincero;

40.- A veces, se exige que no se aparte demasiado del precio justo, el precio debe ser justo; pero éste ya es un requisito o elemento de validez, si el precio no es cierto o en dinero, no existe la compraventa; pero si el precio es injusto o lesivo, el contrato existe, pero está afectado de nulidad relativa por lesión.

Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede -- ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, -- como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisada, exacta y matemáticamente.

La ley dice con respecto a la fijación del precio se puede dejar al común acuerdo de las partes, a la voluntad de un tercero, al valor corriente de las mercancías en el mercado o de una manera imperativa, en los casos de expropiación fijando entonces la propia ley del monto del precio. (En el caso de la expropiación no es una compraventa, es un acto unilateral de autoridad administrativa).

El caso ordinario se presenta cuando las partes de común -- acuerdo fijan el precio, no implica problema alguno y es la forma normal de la compraventa.

El papel que desempeña el tercero en la determinación del precio es de tres maneras:

a).- como perito;

b).- Como árbitro.

c).- Como mandatario de las partes.

Las tres formas no deben de considerarse aisladamente, en mi concepto, porque el tercero desempeña o puede desempeñar los tres papeles.

Otro requisito del precio consiste en su justicia, es decir, en que el precio debe ser justo, para que el precio sea justo debe existir una equivalencia entre la cosa y el dinero, que se pague por la misma. Para nuestro Derecho Positivo, no sólo se atiende el dato objetivo de la equivalencia pues puede romperse esa relación de tal manera que el precio sea desproporcionado y a pesar de ello la compraventa es válida. Es menester que, además de la proporción notoria entre las prestaciones, exista una causa subjetiva debido a que provenga de extrema miseria, suma ignorancia o notoria inexperiencia del comprador, y además, que haya habido explotación indebida por parte del vendedor.

El contrato se perfecciona hasta el momento en que el tercero fija el precio, porque mientras que no lo hace, falta un elemento de existencia en el contrato, que es el precio.

Ahora nos referimos a los elementos de validez del contrato de compraventa; interpretando a contrario sensu el artículo 1795, decimos que el contrato para que sea válido, debe satisfacer los siguientes requisitos:

- 1.- Capacidad de las partes;
- 2.- Consentimiento exento de vicios;
- 3.- Objeto, motivo o fin lícitos;
- 4.- Que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece.

Estos cuatro requisitos de validez lo son para todos los -- contratos, de manera que sólo nos referiremos a aquellos requisitos de validez respecto de los cuales existen reglas especiales en el contrato particular que estudiamos, que son la Capacidad y la forma.

Nuestro Código Civil, a propósito de la compraventa contie-

(Dr. Francisco Lozano Noriega, Cuarto Curso de Derecho Civil -- Contratos, Editorial Luz, Segunda Edición, México, 1970).

ne una serie de preceptos relacionados con la capacidad; todo el capítulo III, artículos 2274 al 2282, se refieren a la capacidad, el Doctor Francisco Lozano Noriega, los clasifica en orden sistémico, en tres grandes grupos:

Vamos a referirnos también a la venta de derechos de copropiedad; artículo 2279.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo -- dispuesto en los artículos 973 y 974, preceptos que a su vez disponen: Artículo 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuota respectiva, si el participe quiere hacer uso del derecho del tanto.

A este efecto, el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes, haga uso del derecho del tanto, transcurridos los ocho días, por el solo lapso -- del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la -- notificación la venta no producirá efecto alguno.

Artículo 974.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que presente o represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la -- suerte, salvo convenio en contrario.

Ahora bien, tratándose de la venta de derechos de copropiedad o de la parte alcuota que representa el corporpietario que enajena en la cosa, en realidad se trata de proteger intereses -- de particulares, más no son de orden público.

II.- Preceptos que establecen prohibiciones para Vender.- Me referiré aquí nuevamente a esas cosas que no están en el comercio o cuya enajenación está prohibida o limitada, como el por -- ejemplo la parcela ejidal, etc., pero voy a hacer preferencia a -- otros preceptos:

Artículo 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2270.- La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios se procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Artículo 2271.- El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

Estos tres artículos se refieren a lo que en doctrina se conoce con el nombre de Venta de Cosa Ajena. La regla general está contenida en el primer artículo. ¿Cuál es la razón de esta disposición? Hemos visto que el contrato de compraventa, es un contrato traslativo de dominio; y en efecto es precisamente transmitir la propiedad de las cosas o la titularidad de los derechos.

Ahora bien, este efecto no podría conseguirse si el vendedor no fuese el dueño de la cosa, porque nadie puede dar lo que no tiene. Si el contrato de compraventa tiene por efecto la transmisión de propiedad y esta transmisión no puede realizarse porque el vendedor no es dueño de la cosa, podríamos pensar que el contrato de compraventa que recayese sobre cosa ajena debería ser inexistente, porque no podría satisfacer un elemento de definición, de esencia, del contrato de compraventa. Recuerden que la compraventa es definida por nuestro Código Civil, precisamente en función de este efecto traslativo de propiedad (art. 2248-ya citado). En consecuencia no pudiendo cumplirse este elemento de definición debería concluirse que el contrato de compraventa recayese sobre cosa ajena es inexistente. Sin embargo, la sanción en nuestro Derecho es la nulidad, puesto que el artículo 2270 dispone que la venta de cosa ajena es nula, estando resuelto de manera positiva en nuestra ley que la sanción es la nulidad, debemos investigar si la sanción admitida es la nulidad relativa, porque esta sanción o prohibición se ha establecido en provecho de particulares.

III.- Preceptos que Establecen Prohibiciones para Comprar.-
 Artículo 2276.- Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

Excepciones a esta regla: Artículo 2277.- Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de porciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas ya mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad. La razón de esta prohibición la encontramos en la exposición de motivos del Código Civil. de 70. Allí se dice que es posible integrar una administración de justicia con hombres honorables y probos pero que, a pesar de eso, la razón para mantener esta prohibición subsiste, porque admitir que estas personas pudiesen adquirir los bienes a que se refiere el artículo 2276, sería permitir aunque sólo sea la sospecha de que estas personas están abusando de su poder, de su imperio, de la situación oficial en que se encuentran para adquirir bienes a precio bajo, lesionando los intereses de los legítimos dueños.

Como la razón aquí existe es de orden público, la sanción que debe corresponder entonces a las compras hechas en contravención con el artículo 2276 debe ser la nulidad absoluta.

Artículo 2280.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: I.- Los tutores y curadores; II.- Los mandatarios; III.- Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; IV.- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; - - VI.- Los empleados públicos. ¿Cuál es la razón de esta prohibición? Que tiene una doble personalidad, un doble interés, como representantes, deberían obtener el mayor precio, y obrando en su propio interés tratarían de adquirir el bien al precio más bajo-

posible. La sanción es la misma: La nulidad y a mi modo de ver - la nulidad relativa, porque podrían perfectamente convalidarse - el acto cuando las partes dejasen de ser mandatarios, tener ese poder, esa representación.

La Forma. - (requisito de validez del contrato). A ella se refiere los artículos 2316 al 2322. Para hacer un estudio ordenado de la forma en el contrato de compraventa, debemos estudiar primero, cuando la compraventa verse sobre bienes muebles, y, -- segundo, cuando tenga por objeto bienes inmuebles.

1.- Sobre bienes muebles.- Por regla general, artículo 2316 que dispone: El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble. El contrato de compraventa es consensual en principio cuando versa sobre muebles. Primera excepción: cuando los contratantes han querido establecer una formalidad especial con la particularidad de que el contrato no produzca efectos mientras no revista en forma especial.

Segunda excepción: Respecto de ciertos bienes: Los títulos de crédito al portador; éstos son bienes muebles, sin embargo, - su transmisión debe realizarse precisamente por la entrega material del título. Entonces, el contrato de compraventa no es consensual cuando recae sobre títulos de crédito porque para que se perfeccione el contrato, para que verdaderamente se trasmítaválidamente la titularidad del título mismo. Es decir, el contrato de compraventa real, porque no puede perfeccionarse sino con entrega de la cosa. ¿Se podría concebir la existencia, o mejor - dicho, la transmisión de un título de crédito, por ejemplo, un cheque que al portador sino es mediante la entrega de la cosa? Veán - ustedes que si sufre una excepción la regla; no es que la ley no establezca una formalidad; no es un contrato formal el que recae sobre títulos de crédito al portador, es un contrato real; es -- decir, un contrato que no puede perfeccionarse sino precisamente por entrega de la cosa.

Encontramos otra excepción en nuestro Código Civil, la venta de una misma cosa a diversas personas, regida por los artículos 2264 al 2266.- 2264: Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente:

Artículo 2265.- Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la propiedad de éste, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa. Artículo 2266: Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior. ¿Por qué la segunda disposición afirma eso? Porque la segunda venta ya es venta de cosa ajena; pero añade el precepto: Si no fuere posible verificar la prioridad de ésta prevalecerá la hecha al que se hallen en posesión de la cosa.

Sobre Bienes Inmuebles.- Sobre la forma nos la indican los artículos 2317 al 2322. Nuestro Código Civil admite tres posibilidades para celebrar el contrato de compraventa: 1.- Que el contrato se realice en la forma de escrito privado; ¿en qué caso puede celebrarse el contrato bajo esta forma? Sólo cuando el valor de la operación es hasta de quinientos pesos. ¿Cómo se hace ese escrito privado? Artículo 2317.- La venta de un inmueble que tenga valor hasta de quinientos pesos, podía hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos.

Artículo 2318.- Si alguno de los contratantes no supiere -- escribir, firmará su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los -- testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del -- artículo 1834.

Artículo 2319.- De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público. El artículo 3011, se refiere al efecto de registro y nos dice: Sólo se registrarán: III.- Los documentos privados que en esta --

forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz, se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva,

Una novedad en el Código Civil vigente con respecto a la forma es la siguiente: Artículo 2321: Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de quinientos pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso en el certificado de propiedad que el registrador tiene la obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa la comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador.

El artículo 2320.- Dice.- Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública para que surta efectos contra tercero. Artículo 2322.- La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

De acuerdo con lo anterior tenemos el artículo 3042.- Se inscribirán en el Registro: 1.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

La sanción por la falta de registro nos la refiere el artículo 2322.- Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirá efectos entre quienes los otorguen, (es decir, la venta es válida); pero no podrán --

producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables: Es decir, la sanción por la falta de registro no es la invalidez, no es la ineficacia jurídica es, simplemente, la inoponibilidad frente a terceros.

IV.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Al hacer la clasificación de este contrato lo señalamos como un contrato sinalagmático o bilateral, que es el que engendra obligaciones recíprocas. Los efectos consisten en la creación de obligaciones o derechos para las partes contratantes.

Obligaciones del vendedor. (art. 2283).

Son las siguientes:

- a).- Transferir al comprador la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho.
- b).- Conservar y custodiar la cosa vendida, hasta su entrega.
- c).- Entregar la cosa vendida, Artículo 2283, Fracc. I.
- d).- Garantizar al comprador una posesión pacífica. Y garantizar la posesión útil.
- e).- Responder de la evicción, Artículo 2283, Frac. III, -- 2142.
- f).- Pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro Artículo 2263.-

a).- Transferir al comprador la propiedad de la cosa.- Aun cuando se explica al estudiar la definición del contrato, que el vendedor no tiene que realizar ningún acto especial para cumplir esta obligación; es una obligación que se cumple concomitantemente con la celebración del contrato; es decir, inmediatamente que el contrato se celebra, por regla general, el vendedor cumple -- con su obligación de transmitir del derecho.

Excepciones a esta regla.- La primera, cuando se trate de un

contrato de compraventa que recaiga sobre cosas que no sean ciertas y determinadas; que se trate de un contrato de compraventa - sobre géneros artículo 2015, que a la letra dice: En las enajenaciones de alguna especie en determinada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determina con conocimiento del acreedor.

Segunda excepción.- Compraventa de cosas futuras, y el fundamento es el siguiente: cuando se celebró el contrato la cosa aún no existía, así pues, no se ha efectuado ninguna transmisión de propiedad.

Tercera excepción.- Cuando el contrato de compraventa no es liso y llano, sino que está sujeto a una modalidad que puede consistir en plazo o condición porque, entonces, la voluntad de las partes se manifiesta en el sentido de subordinar la ejecución -- misma del contrato al cumplimiento de la modalidad, plazo de condición. En la compraventa con reserva de dominio la transmisión de la propiedad no se verifica hasta que la condición se cumple, mientras que el comprador no paga el precio, los contratantes -- convienen en que el vendedor no transferirá, al comprador la propiedad de la cosa, entonces el contrato es ineficaz por sí solo para transferir el dominio por la misma razón que declamos: porque la voluntad de las partes es en el sentido de que la transmisión de la propiedad no se verifique sino hasta que la modalidad la cual se ha supeditado el efecto de la obligación se cumpla; en este caso, el pago del precio.

Cuarta excepción.- Cuando se trata de determinados objetos, por ejemplo, títulos de crédito. Cuando los títulos de crédito son al portador la única manera de transmisión es la entrega material del título; es este caso, el contrato de compraventa celebrado es ineficaz para producir el efecto traslativo de propiedad. Aquí se requiere un hecho posterior; la entrega material de la cosa, la tradición del título; sin esto, no se produce el efecto traslativo.

La regla general es en el sentido de que el vendedor no tiene que realizar ningún acto especial para cumplir con esta obligación fundamental, en función de la cual nuestro Código Civil - define el contrato de compraventa; transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho, pero que esta regla general admite excepciones.

b).- Conservar la cosa.- El vendedor está obligado a entregar la cosa al comprador; la entrega de la cosa, en realidad, no viene a ser sino una aplicación de esa obligación de transferir el dominio de la cosa. Si se transfiere el dominio de la cosa, es para que el dueño de ella, comprador, la goce y, para gozarla, - lo que necesita es estar en posesión de la cosa.

Pero cuando entre el momento de la celebración del contrato y la entrega de la cosa transcurre algún tiempo, el vendedor se ha convertido en deudor de la cosa, esta situación en que se encuentra el vendedor que debe la cosa, es la de un deudor es decir, la de un obligado a dar, de acuerdo con el artículo 2011, -- que también dispone: la prestación de la cosa puede consistir: - III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida. La situación que se produce es la siguiente: el vendedor ha transferido, por la sola celebración del contrato de compraventa salvo las excepciones a que nos referimos al comprador, el dominio, la propiedad de la cosa; el dueño de la cosa, por el solo efecto -- del contrato de compraventa celebrado, es el comprador; el vendedor ha perdido el dominio de la cosa, puesto que la ha transferido al comprador.

Pero, el vendedor esta en posesión de la cosa; luego, la cosa que detenta el vendedor, es una cosa ajena que pertenece al comprador. En otras palabras, el vendedor es deudor de la cosa y la pérdida de la cosa en poder del deudor, se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario (Art. 2018).

Este precepto establece y demuestra la obligación en que se encuentra el vendedor de conservar la cosa porque como deudor de

de ella, responde de la pérdida que se haya producido por culpa-suya.

c).- *Entregar la cosa.*- Esta obligación se encuentra completamente reglamentada en nuestro Código Civil; para ello se refiere el artículo 2283, fracción I y, además, todo el Capítulo V -- del Título consagrado al estudio de la compraventa.

¿Qué se entiende por entregar la cosa? Por entregar la cosa se entiende dar la posesión de ella al comprador.

Forma de la entrega.- Ha ello se refiere el artículo 2284.- La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real -- consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando aún sin entrega material la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador -- acepte que la cosa vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibida de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de su depositario.

Es decir, aun cuando el comprador virtualmente se dé por -- recibido de la cosa, ello no exonera de responsabilidad al vendedor, porque, como nos dice el último párrafo, el vendedor que la conserva materialmente en su poder, tiene los derechos y obligaciones de un depositario; no por esto se extingue la obligación de entregar materialmente la cosa, puesto que la obligación del depositario que, en nuestro caso, consiste en conservarla -- para entregarla cuando la pida el depositante que, en nuestro -- caso será el comprador.

¿Qué debe entregar el vendedor al comprador?.- A esta pregunta responden los artículos 2288 y 2289; el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Debe el vendedor entregar todos los frutos --

producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa. Es decir, todos los productos, todos los frutos de cosa a partir del momento de la celebración de la compraventa.

Lugar de la entrega.- Artículo 2291.- La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época que se vendió. Debemos entender este artículo sólo respecto de cosas muebles que pueden ser trasladadas de un lugar a otro.

d).- Garantizar una posesión pacífica y útil al comprador.- El vendedor está obligado a responder de las perturbaciones que por actos jurídicos de terceros sufra el comprador, en cuestión de la posesión; hay que tener presente que no comprende las vías de hecho, ya que el adquirente tiene acciones para contrarrestarlas.

Esta obligación general se desenvuelve en la siguiente forma:

Responder de la enajenación de cosa ajena, ya que sufrirla la evicción.

Responder de los gravámenes ocultos de la cosa.

Estamos frente a casos de incumplimiento del vendedor a sus obligaciones y como consecuencia, el comprador puede optar por la rescisión del contrato, con el pago de daños y perjuicios o bien por la reducción del precio.

Al garantizar una posesión útil al comprador, es decir, como el vendedor está obligado a garantizar la calidad de la cosa, no podrá entregarla al comprador una cosa que tenga vicios ocultos, o sea, no manifiestos, anteriores a la celebración del contrato y que vuelva a la cosa comprada impropia para usos normales. Arts. 2142 y 2143.

El vendedor no responderá de los vicios o defectos de la cosa, sino cuando se realicen los siguientes supuestos:

- 1.- Que sean anteriores a la compraventa.
- 2.- Que estén ocultos.
- 3.- Que hagan impropia a la cosa para los fines a que está destinada y,
- 4.- Que de haberse conocido por el comprador estos vicios, con anterioridad al contrato, no habría celebrado.

e).- Responder de la evicción.- La evicción se presenta cuando el comprador es privado, total o parcialmente, de la posesión de la cosa que compró, en virtud de un derecho de tercero anterior a la adquisición, reconocido por una sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición (artículo 2119).

La regla general nos la da el artículo 2120.- Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato. Pero no en toda operación de compraventa está obligado el vendedor a prestar el saneamiento para el caso de evicción; ésta es la regla general, pero admite varias excepciones.

Primero un pacto expreso en contrario, artículo 2121.- Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir que ésta no se preste en ningún caso.

Artículo 2122.- Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya. Artículo 2123.- Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea ésta, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126-1 y 2127-1, pero aún de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiendo se a sus consecuencias. En realidad, esta operación se asemeja-

ria mucho a un contrato aleatorio de compraventa, porque el comprador, porque el comprador está adquiriendo una esperanza.

Lo mismo podemos decir respecto de los vicios o defectos de la cosa porque las partes restringen, renuncian o ampliar su responsabilidad por los redhibitorios, siempre que no haya mala fe. Ya las demás situaciones de lo que debe hacer el adquirente cuando es perturbado en la propiedad por la demanda del tercero no es propiamente de la materia sino de un procedimiento civil.

f).- Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro.- (en enajenación de inmuebles).- Artículo 2263, meramente supletorio e interpretativo de la voluntad e las partes. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario. Es decir es perfectamente válido estipular - que el comprador pagará todos los gastos o que el vendedor los - pagará o establecer una proporción diferente, porque el artículo mencionado, al establecer en su parte final salvo pacto en contrario indica que se trata de un artículo supletorio de la voluntad de las partes, que puede ser perfectamente modificando por - ellas.

Obligaciones del comprador. (Arts. 2293 a 2300).

Son las siguientes:

- a).- Pagar el precio;
- b).- Pagar el cincuenta por ciento de los gastos de escritura y registro salvo pacto en contrario;
- c).- Exigir la entrega del documento timbrado.
- d).- Recibir la cosa;

a).- Pagar el precio.- La forma de pago, según estipulación de las partes, puede ser: anticipada, de contado o al fiado, según se pague antes de la entrega, al momento de la entrega, al momento de hacerla o posteriormente, artículos 2293, 2294, 2295. Si no hubiere entrega, puede retener el precio, artículos antes ya mencionados.

Quando la venta no fuere de contado, pero no se ha estipulado plazo, el precio será exigible a los treinta días después de la interpelación que le hiciere el vendedor al comprador, artículo 2080.

El lugar de entrega, salvo estipulación en contrario, deberá entregarse en el domicilio del deudor, artículo 2082, y si -- fuere de contado, en el lugar de entrega de la cosa, Art. 2294.

Por regla general el precio debe pagarse, en una sola exhibición, puesto que el acreedor no está obligado a recibir un pago parcial, sin embargo, puede pactar en contrario como acontece en la venta con reserva de dominio y en la venta a plazo.

b).- Pagar el cincuenta por ciento de los gastos de escritura y registro.- Esta obligación es la misma que la del vendedor y sigue las mismas reglas.

c).- Recibir la cosa.- Artículo 2292.- Si el comprador se constituye en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descartado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa leve.

C A P I T U L O I I I
 COMPARACION DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA
 DE DOMINIO Y OTRAS MODALIDADES

1.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA CIVIL MERCANTIL.

Cuando el comercio se ejerció por medio de personas especialmente dedicadas a él, que formaban gremios, con su organización específica, fue fácil distinguir una compraventa civil de una mercantil; ésta era la celebrada entre comerciantes, pero cuando el comercio no tiene estas características y el acto mercantil puede ser celebrado por personas no comerciantes, cambia de sistema la clasificación y nacen los actos esencialmente mercantiles, independientemente de la persona que los ejecute. Por estas circunstancias, actualmente tienen el carácter comercial, y son mercantiles, según el artículo 75 del Código de Comercio, la compraventa de mercancías con ánimo de especulación comercial; es decir, la reventa con ánimo de lucro; también es mercantil la compraventa de bienes inmuebles con el ánimo de reventa; compraventas mercantiles, por su objeto, la compraventa de acciones y obligaciones y en general de títulos esencialmente mercantiles; por último, subjetivamente serán compraventas mercantiles las efectuadas entre comerciantes.

El artículo 371 del Código de Comercio nos dice: serían mercantiles las compraventa a las que este Código les da tal carácter y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar (o negociar).

-COMPRAVENTA EN ABONOS-

La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa. Puede relacionarse esta modalidad consistente en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio, aunque ésta no supone necesariamente una venta en abonos. Generalmente el precio, cuando se estipula la reserva de dominio si se paga en abonos, pero se puede pactar que la totalidad del pago del precio se cu-

brirá en cierta fecha y que la propiedad mientras tanto, no se transferirá hasta que se haya pagado íntegramente el precio.

La venta en abonos sin reserva de dominio consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, por esto normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio, es decir, con una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento. Dicho pacto supone necesariamente que sea transmitido el dominio, y por esto es menester prever la posibilidad de que en caso de incumplimiento, surta efecto en contra de terceros, tratándose de bienes inmuebles mediante la inscripción relativa de la cláusula en el Registro Público de la Propiedad, o de muebles identificables, cuando también se haya inscrito esa cláusula. De aquí se desprende que no puede combinarse la venta en abonos con pacto comisorio, con la reserva de dominio, porque estas dos modalidades son contradictorias.

El pacto comisorio supone que sea transmitida la propiedad, pero que de no pagarse el precio, el vendedor podrá recobrar la cosa, inclusive contra terceros, siempre y cuando se vea inscrita la cláusula rescisoria; es decir, la venta en abonos con pacto comisorio inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es otra garantía que se ha dado para el vendedor.

Desde el punto de vista de la eficacia de la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades de orden civil y penal, si dispone de la cosa, y el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedita contra todo detentador (el que retiene la posesión de lo que no le pertenece), en tanto que la cláusula rescisoria en las ventas que se hagan en abonos, no impone responsabilidad penal al comprador que legítimamente puede disponer de la cosa que le pertenece ya.

En cuanto a las consecuencias desde el punto de vista civil, tanto la venta en abonos, cuando se ejercita la acción rescisoria, como en la venta con reserva de dominio, el vendedor puede recobrar la cosa de terceros, y tiene a su vez la obligación de restituir el precio.

La cláusula rescisoria permite otra forma de garantía que puede ser, desde el punto de vista del crédito más conveniente, - como la propiedad se ha transmitido al comprador, es posible - - constituir prenda o hipoteca para garantizar la parte insoluta - del precio; en cambio, la reserva de dominio lógicamente no permite que la cosa se dé en prenda ni en hipoteca.

COMRAVENTA A VISTAS, "AD MESURAM".

El artículo 2257 trata sobre la compraventa a vistas cuyo objeto consiste en cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, las cuales no producirán sus efectos hasta después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

¿En qué consiste esta modalidad llamada doctrinalmente compraventa a vistas? Consiste en que esta operación de compraventa está sujeta a una condición suspensiva; y existen dos opiniones al respecto: Los que ven en la compra de cosas principalmente de las que se acostumbran gustar, más que una modalidad del contrato de compraventa, es una reserva del consentimiento. Se dice: el consentimiento, en realidad, no está manifiesto, sino que se reserva el declarar la voluntad en el sentido de celebrar el contrato de compraventa hasta después de que las cosas, materia de este contrato, hayan sido gustadas por el comprador.

En nuestro derecho positivo se tienen dos argumentos principales para sostener que la venta de cosas que se acostumbran gustar no es una modalidad del consentimiento, sino que es una modalidad misma del contrato de compraventa.

Realmente, se trata de una condición suspensiva la diferencia estriba en que, mientras las cosas que se acostumbran pesar o medir, la condición suspensiva es un hecho ajeno a la voluntad de las partes; en la compraventa de cosas que se acostumbran gustar, el cumplimiento de la obligación, más bien dicho, de la condición, depende de la voluntad de las partes. En este último caso la obligación es condicional pero es una condición potestativa, puesto que depende de una de las partes.

Ahora bien, interpretando literalmente en forma gramatical el artículo 2257, la única explicación posible de la modalidad es precisamente suponer lo que hemos dicho; de que se trata del cumplimiento de una condición suspensiva, porque nos dice el mencionado artículo que las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir no producirán sus efectos sino después de que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos; se refiere ya al contrato, a un contrato ya celebrado, pero al que se le priva de producción de efectos mientras la cosa sea gustada, pesada o medida.

¿Cuándo debemos entender que la cosa ha sido gustada? -- Sólo cuando el comprador la aprobó; porque el gusto es algo subjetivo, debe expresar el comprador, si después de gustada la cosa, es o no de su agrado; si lo es, se tiene por cumplida dicha condición.

¿Pero se objetará como es posible que el cumplimiento de la condición dependa exclusivamente de la voluntad del comprador? -- Ya que hay un artículo, en el capítulo de las obligaciones condicionales, que nulifica la obligación condicional que depende de la exclusiva voluntad del deudor; esto nos dice el artículo 1944; que a la letra dice: Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula.

No es nula la condición, sino la obligación misma, pero como se explica que se admite que el artículo 2257 supone, respecto de la venta de cosas que se acostumbra gustar que el cumplimiento de la condición queda a la exclusiva voluntad del comprador, puesto que él es el único que podría manifestar si la cosa es de su agrado o no. Pero esta objeción no tiene importancia, porque el artículo 1944 no es aplicable, habla de la nulidad de la obligación condicional que depende de la exclusiva voluntad del deudor y, en el caso concreto, no es la voluntad del deudor de la que depende el cumplimiento de la condición; el deudor -- de la cosa no es el comprador, es el vendedor, no es una obliga-

ción condicional que dependa de la exclusiva voluntad del deudor, porque el acreedor de la cosa es el comprador, aun cuando sea -- deudor de la obligación de pagar el precio.

"AD MESURAM".

La venta de inmuebles puede presentar dos modalidades: la -- venta Ad Corpus y la venta Ad Mesuram.

Venta Ad Corpues.- Quiere decir venta de una cosa como cuer -- po, en su conjunto, como un todo cual es.

Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio -- alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no ha -- brá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta ó -- exceso.

Por lo tanto en la venta Ad Corpues las puertas fijan un -- precio alzado, aunque hayan expresado la superficie total del -- predio, en cuyo supuesto, aquel precio no sufrirá alteración, aun -- que al verificarse la medición del inmuebles resultará mayor o -- menor la superficie del mismo inmueble (artículos 2263 y 2290).

La venta Ad Mesuram.- Es aquella venta con indicación de -- área en la cual la trasmisión de las cosas es a tanto el metro - cuadrado (o con arreglo a otra medida) respondiendo el precio a -- la extensión.

La venta de un inmueble es Ad Mesuram, cuando se fija un -- precio por unidad de medida, aunque se expresa la superficie to -- tal del predio, en cuyo supuesto la diferencia en más o menos -- de esta última determinará la consiguiente modificación del pre -- cio total (por tratarse en tal caso de un error de cálculo (artí -- culo 1814) o sea precisadas las medidas y superficie, en cuyo su -- puesto la entrega debe hacerse conforme a tales medidas o super -- ficie, pues de no ser exactas éstas podría haber lugar a una re -- clamación correlativa en el precio, para corregir el error de -- cálculo o de multiplicación en que se hubiere incurrido.

VENTA JUDICIAL.

Para terminar con este capítulo nos referiremos al Capítulo IX del título II del Código Civil, que nos habla de la Venta Judicial y nos dice es la venta hecha al mejor postor; es decir, - la venta hecha en almoneda, en subasta o remate públicos. Nos -- dice el artículo 2323: Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este - título en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo.

En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código y Procedimientos Civiles. Dos ordenamientos jurídicos rigen a esta venta: en cuanto al fondo, a la substancia, el Código Civil, en cuanto a - la forma de llevarse a cabo, (términos y condiciones), el Código de Procedimientos Civiles.

Pero cuando se habla de esta venta judicial se plantea el - problema de saber si estamos en presencia de un contrato. En una venta judicial puede ocurrir cualquiera de estas dos situaciones: que el demandado, el condenado por la sentencia judicial a otorgar la venta, se allane al cumplimiento de la sentencia y otorgue la venta.

Aquí no encontramos ningún problema respecto a la naturaleza misma del acto celebrado. Se trata de un contrato puesto que hay acuerdo de voluntades con producción de hechos jurídicos que consisten en la transmisión de obligaciones y derechos.

Pero hay una segunda hipótesis en la cual se considera al - condenado por la sentencia judicial no se allana al cumplimiento, y que el juez, en rebeldía de esta parte procesal otorga la escritura de venta. ¿Se puede hablar aquí de un verdadero contrato? No hay acuerdo de voluntades, el condenado en la sentencia, incluso pudo haber afirmado durante la secuela del juicio no ser -

deudor y haber manifestado su voluntad en el sentido de que no estaba de acuerdo. Pero, en rebeldía cuando éste es condenado -- por la sentencia judicial, el juez otorga la escritura de venta. Esa operación jurídica en que el juez substituye la voluntad en el sentido del presunto vendedor, realiza la venta. ¿Es un contrato o es un acto jurídico de naturaleza diferente?

Encontramos los elementos de un contrato: Hay acuerdo de -- voluntades, además opone una oposición de intereses? En realidad, el problema recibe la misma solución que el anterior, trata de un verdadero contrato de compraventa. Lo que queda por analizar es qué papel tiene el juez en su intervención; el juez en -- realidad, más que un representante del vendedor, actúa por su imperio, porque tiene la facultad para hacer cumplir sus fallas, -- el juez, en la rebeldía del condenado, otorga la escritura; la -- voluntad del juez está substituyendo a la voluntad del vendedor, y encontramos el acuerdo de voluntades; existe la oposición de -- intereses, la oposición claro no está en el juez, pero hay que -- resolver que sí se trata de un contrato.

El Capítulo IX establece alguna regla particular; primero -- establece incapacidad para rematar, por poder presentarse como -- postores en el remate; el artículo 2324 que a la letra dice: No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, se-- cretario y demás empleados del juzgado, el ejecutado, sus procuradores, abogado y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, -- respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Esta disposición es de carácter prohibitivo; los actos ejecutados en contra de leyes prohibitivas están sancionados con la nulidad, si una persona de éstas remata, en realidad este acto -- jurídico es nulo de pleno derecho; es una nulidad absoluta.

La segunda regla especial en esta materia de ventas judiciales es que la venta debe hacerse, por regla general, al contado:

venta con reserva de dominio, no alcanza a comprender la finalidad de este contrato.

Las desventajas vendrían a ser: que en caso de no pagar el comprador uno o varios de los plazos otorgados para cubrir el precio convenido, ya sea por cuestión de enfermedad, accidente, no hay protección para el comprador ya que la cosa pasará automáticamente al vendedor.

Además de todo esto las mensualidades o pagos dados se tomarán como arrendamiento.

Y tendrá que dar una indemnización que fijen los peritos por el supuesto deterioro que haya sufrido la cosa.

Otra de las desventajas que considero importante mencionar, es que después de que no puede pagar la totalidad del precio, -- aunque el comprador haya cubierto las tres cuartas partes del -- mismo tenga que pagar una indemnización por el deterioro de la cosa ya que éste, al celebrar el contrato, lo hizo con el fin de ser el legítimo dueño de la cosa (y con este, desde el momento que lo adquirió o posee le hace mejoras, sobre todo cuando se trata de inmuebles que quiere adquirir).

También la ley no dice, que en caso de que en un inmueble se le hagan mejoras a la cosa adquirida por este contrato, en caso de incumplimiento del comprador le sea restituido o pagado -- por los beneficios hechos a la cosa.

III.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y LA LEY.

Código Civil. - Nos refiere con respecto a esta modalidad en su artículo 2312 lo siguiente: Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata --

produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro - Público; cuando los bienes son de la clase a que se refieren la - fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo - dispuesto en esta fracción.

Aclaro lo anterior diciendo que el artículo 2312 únicamente reglamenta la modalidad venta con reserva de dominio cuando - la condición suspensiva a la cual se supedita el contrato consis - te en el pago del precio.

En esta modalidad el contrato de compraventa se subordina - a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio, - vamos a considerar los efectos del contrato en relación con ter - ceros antes y después de cumplida la condición.

Ahora señalaré las disposiciones del Artículo 2313 del Cód - igo Civil que nos dice: El vendedor a que se refiere el artícu - lo 2312 mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no - puede enajenar la cosa vendida con la reserva de la propiedad, -- y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una -- anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio.

Antes de que se cumpla la condición, el vendedor conserva - la propiedad, el dominio de la cosa, no la trasmite porque esta - obligación del vendedor, que consiste en transmitir el dominio, - está subordinada a la condición suspensiva de que el comprador - pague el precio.

Por tanto, mientras el comprador no ha pagado íntegramente el precio, la condición no se cumple y el vendedor no trasmite - el dominio pues éste queda en poder del vendedor pero con la li - mitación señalada por el artículo 2312: el vendedor no puede ena - jenar la cosa, no la puede hipotecar, porque solamente puede hipo -otecar los que pueden enajenar, en consecuencia el comprador tam - poco puede venderla puesto que no es dueño de ella; No puede hi - potecarla ni realizar ningún acto para el cual necesita la capa - cidad de dueño, aunque no ha adquirido.

Frente a tercero el pacto surte efecto cuando ha sido inscrito. En otras palabras, el comprador, cuando cumple la condición de cubrir el pago total del precio, se considera como que es dueño desde el momento en que celebró el contrato y este pacto es válido frente a terceros si fue inscrito en el Registro Público. Si las cosas son bienes muebles no susceptibles de una identificación indubitable, entonces el tercero puede válidamente adquirir la propiedad de la cosa del vendedor porque no hay esa limitación al dominio del vendedor, ya que la cosa no es susceptible de una identificación indubitable plena.

El artículo 2315 del Código Civil nos dice: En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

La modalidad que estudiamos produce la unión alternativa de dos contratos: Uno compraventa y un arrendatario. El vendedor que vende la cosa reservándose la propiedad y la entrega al comprador ¿Puede estipular a título de que realiza la entrega? --- Puede ser a título de comodatorio. Pero, si no dice nada, entonces se aplica el artículo 2315 y se considera al comprador como arrendatario de la cosa. encontramos aquí que se han celebrado dos contratos, de compraventa y de arrendamiento, sólo que mientras el contrato de compraventa está sujeto a una condición suspensiva; pago de precio, este mismo pago de precio es la condición resolutoria respecto del contrato de arrendamiento.

¿Cómo funcionan estos contratos unidos en forma alternativa? Vamos a suponer o considerar esta operación jurídica plena, en su integridad, antes de que la condición suspensiva se cumpla: ¿Hay compraventa? No la hay porque está sujeta a la condición suspensiva que no se ha cumplido.

Respecto del otro contrato, arrendamiento, está sujeto a una condición resolutoria que consiste en que se pague el precio; la condición no se ha cumplido: ¿Cuál es el efecto? Primeramente-

es un arrendamiento que al resolverse mediante la realización de la condición, se convierte en una compraventa perfecta.

Pero consideremos la época posterior al cumplimiento de la condición: La condición se cumple; entonces, el contrato de compraventa existe ya; sus efectos se producen porque la condición a la que estaba subordinada su existencia misma ya se cumplió. - Pero, ¿Qué ocurre entonces con el contrato de arrendamiento? - - Que, como esa misma condición, que suspensiva para la compraventa, es resolutoria para el arrendamiento, se destruye éste retroactivamente y queda sólo la compraventa, fatalmente uno de los dos contratos subsistirá.

Esto tiene un interés práctico fiscal a través de la Ley General de Impuesto de Inmuebles, los actos o contratos gravados por esta ley aún cuando sean condicionales, para efectos del impuesto se consideran lisas y llanas.

Ahora transcribiré algunas tesis relacionadas sobre estas modalidades, ya que no se ha establecido jurisprudencia sobre este tema.

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

Quinta época: Tomo CXV, pág. 25. García Arce Abelardo - - (pág. 323).

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

(Legislación del Estado de Oaxaca). - Se atentos los términos en que fue convenido un contrato de compraventa se advierte-

que se celebró bajo la modalidad de reserva de dominio, no reglamentada, pero tampoco prohibida por la ley civil del Estado de Oaxaca en la época de la celebración conforme al principio de autonomía de la voluntad reconocida por la legislación derogada, es válida la modalidad de reserva de dominio.

Sexta Epoca: Cuarta parte Vol. XIX. Pág. 264. A.D. 3392/56- Jaime Soriano Jiménez.- Unanimidad de Cuatro Votos (pág. 327).

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Naturaleza del Contrato de La Compraventa con reserva de Dominio.- Operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad en ella - no pasa la propiedad al comprador sino hasta cuando ésta satisface totalmente el precio pactado que da así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio, y que se extingue, al quedar éste satisfecho en su totalidad. Mientras tanto, el comprador con reserva de dominio no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco, puede hacerlo, durante el lapso para pagar el precio y debe conservar el derecho de propiedad, para transmitirlo al comprador al recibir el pago total del precio así como la ley protege tanto al vendedor, como al comprador con reserva de dominio, frente a contratantes-morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe.

(Pág. 329). Quinta epoca: Suplemento 1956, Pág. 11 A.D. 3502/51- Abelardo García Arce. Quinto Vol. Sexta Epoca: Cuarta parte Vol. LVII, pág. 83, A.D. 6997/58 Juan Antonio Ccba. Mayoría de 3 votos.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO CARACTER DE LA POSESION DEL COMPRADOR EN CASO DE.

En el contrato de compraventa con reserva de dominio, la posesión de la cosa, que el vendedor otorga al comprador, mientras se paga el precio, no es un convenio de arrendatario, sino-

de propietario condicional, pues únicamente para el fin de definir la consecuencia de la rescisión del contrato, es que la ley señala que se le tenga como arrendatario.

Sexta Epoca: Cuarta Parte Vol. LXII Felisa Maya. - 5 - votos. Vol. XXXVII, pág. 69, A.D. 2156/59 Carlos Vales Cámara. Mayoría de 4 votos. (pág. 329 y 330).

COMRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO, - - COEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS DE, SUJETOS A CONDICIONES DISTINTAS.

En una compraventa a plazos con reserva de dominio existe un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria, que consiste en que se pague el precio de la cosa, al producirse el hecho condicionante, se destruyen retroactivamente todos los efectos, del arrendamiento y sólo subsiste la compraventa. Dicha compraventa, está sujeta a una condición suspensiva, como es la de que cubra puntualmente, todas las rentas que constituyen el precio y al producirse el hecho condicionante, queda perfeccionada la operación.

Quinta epoca: Tomo CXXX, pág. 657 A.D. 6090/55 Ignacio garcía gonzález.- Mayoría de 3 votos (pág. 330).

LEV FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.-

Artículo 27.- En la compraventa a plazos o con reserva de dominio no podrá bajo circunstancia alguna, aumentar el precio originalmente estipulado para la operación de que se trate.

Artículo 28.- En los casos de compraventa en abonos de bienes muebles o inmuebles, si se rescinde el contrato, vendedor -- y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiere entregado la cosa, tendrá derecho a exigir por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta de una indemnización por el deterioro que haya sufrido.- Tanto el alquiler o la renta, cuando la indemnización, serán fi-

jados por las partes hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria, o, a falta de acuerdo, por peritos designados administrativa o judicialmente, según fuere la situación.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó, computados conforme a la tasa que autorice, con carácter general, la Secretaría de Industria y Comercio, previa opinión de la Comisión consultiva constituida en los términos del artículo 22. A falta de determinación por la dependencia señalada, los intereses serán computados a la misma tasa con que se pactaron para su pago al vendedor.

Cualquier estipulación, costumbre, práctica o uso en contrario, serán ilícitos y no producirán efecto alguno.

El comprador a plazos tiene siempre el derecho de pagar -- por anticipado sin más cargos que los que hubiese en caso de renegociación del crédito.

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

IV.- NULIDAD REVOCACION Y RESCISION DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Hay que recordar que la compraventa es definida por nuestro Código Civil precisamente en función del efecto traslativo -- de propiedad (art. 2248 ya citado). En consecuencia no pudiendo cumplirse este elemento de la definición debería concluirse que cuando el contrato de compraventa recayese sobre cosa ajena debería ser Inexistente.

Sin embargo, la sanción, en nuestro Derecho es la nulidad,

puesto que el artículo 2270 dispone que la venta de cosa ajena - es nula. Pero, ¿Qué tipo de nulidad? ¿La absoluta o la relativa?

Vamos a analizar, en forma aunque sea breve, las razones - que existen en pro y en contra sobre este asunto. Primero analizaremos la teoría que sostiene que la sanción en la venta de cosa ajena debe ser nulidad absoluta. Primero existe una disposición imperativa, el artículo 2269 que dispone: Ninguno puede vendr sino lo que es de su propiedad. Segundo los trabajos preparatorios del Código de Napoleón, antecedentes de Nuestro Código Civil vigente a través de los derogados, son en el sentido de que el espíritu del legislador fue precisamente establecer como grado de ineficacia la nulidad absoluta. Ahora bien; de acuerdo con el artículo 80. del Código Civil, los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos que la ley ordene lo contrario.

Debemos entender esta nulidad como absoluta, es decir, una nulidad que tiene las siguientes características, de acuerdo con el artículo 2226:

1.- Por regla general no se impide la producción provisional de efecto, los cuales serán destruidos retroactivamente al - pronunciarse por el juez la sentencia de nulidad.

2.- Este grado de ineficacia, esta sanción, puede ser hecha valer por cualquier interesado: es decir, no se limita la -- acción de nulidad a ciertas personas.

3.- Esta ineficacia no es susceptible de borrarse por convalidación, por ratificación, por prescripción, por consentimiento voluntario, porque la nulidad absoluta no es susceptible de - ser purgada.

La segunda teoría sostiene que el contrato de compraventa- que versa sobre cosas ajenas, está afectado simplemente con la - anulidad, es decir, con la nulidad relativa. Cudles son las razo nes que puede esgrimirse en apoyo de esta teoría Primeró: Si admi

tiesemos que la sanción es la nulidad absoluta lo cual es, evidentemente injusto, puesto que habiendo vendido una cosa ajena -- va todavía a defenderse esgrimiendo la nulidad de esa operación jurídica; entonces, es motivo de equidad, no conceder la acción de nulidad al vendedor, sino al comprador, es un argumento en favor de la tesis que sostiene como sanción de la venta de cosa -- ajena la nulidad relativa, no de acuerdo con el principio "Nadie puede alegar en juicio su propio dolo". "Nemo auditor propiam -- Turpitudinem allegans" Arts. 1817 y 1895.

Artículo 2230.- La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

Artículo 2233.- Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o -- motivo de nulidad, siempre que no concorra otra causa que invalide de la confirmación.

La nulidad absoluta nos la refiere el artículo 2226. Aquí se refiere que: Por regla general la nulidad absoluta no impide -- que el acto produzca sus efectos provisionalmente, pero estos serán destruidos retroactivamente, cuando sea pronunciado por un -- ordenamiento judicial, y no desaparece por la confirmación o la -- prescripción.

Artículo 2236.- La acción de nulidad fundada en incapaci-- dad o en error, puede intentarse en los plazos establecidos en -- el artículo 638, (es decir la acción de pedir nulidad prescribe -- en los términos de las acciones personales). Si el error se conoce antes de que transcurran estos plazos, la acción de nulidad -- prescribe a los sesenta días, contados desde que el error fue -- conocido.

Artículo 2237.- La acción para pedir la nulidad de un con-- trato hecho por violencia prescribe a los seis meses, contados -- desde que cese ese vicio del consentimiento.

Artículo 2238.- El acto jurídico viciado en parte, no es totalmente nulo, si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas a menos que se demuestre al celebrarse el acto de quiso que sólo íntegramente subsistiera.

Artículo 2241.- Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de las declaraciones de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido al otro a que cumpla por su parte, es decir que las partes deben cumplir con lo establecido.

Con respecto a la revocación nos la refieren los artículos siguientes:

Artículo 2239.- La anulación del acto obliga a las partes a restituir mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado, es decir, que hay que regresar la cosa u objeto del contrato y a su vez dictar el precio pactado por él.

Artículo 2242.- Todos los derechos reales o personales transmitido a tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a propietario de él en virtud del acto anulado, queda sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

Efectos de la rescisión del contrato de compraventa.- Para estudiar estos efectos se tienen que distinguir dos situaciones:

- 1.- Efectos de la rescisión entre las partes y
- 2.- Efectos de la rescisión frente a terceros.

¿Cuál es el efecto general de la rescisión? Es, precisamente, colocar de nuevo las cosas en el estado en que se encontraban, como si no se hubiese celebrado el contrato. En consecuencia, el vendedor debe readquirir la propiedad y la tenencia de la cosa; el comprador debe readquirir lo que haya pagado; la par

te del precio con la deducción que por daños y perjuicios, además se le cobrará una renta por el tiempo que lo usó, como acuerde el juez en beneficio del vendedor. Pero esa cosa objeto del contrato, había sido ya transmitida en propiedad al comprador; en consecuencia los efectos de la rescisión entre las partes sólo pueden darse cuando el comprador sigue siendo dueño de la cosa. Pero si el comprador la ha enajenado, el tercero que la ha adquirido, de quien tiene derecho para enajenarla, no debe sufrir los efectos de la rescisión, porque esos efectos vendrían a dañar a un tercero que no ha sido parte en el contrato.

Artículo 1950.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles, u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

Este artículo se encuentra relacionado con el artículo 2310-1 que está colocado dentro del capítulo Modalidades de la Compraventa: La venta que se haga facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes; 1.- 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 hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

Vamos a señalar las diferencias:

1.- Por regla general respecto de bienes inmuebles.- La rescisión se produce por falta de pago del precio, de pleno derecho entre las partes, sin necesidad de que hay pacto comisorio; excepción; cuando el vendedor ha facultado al comprador a pagar el precio en abonos. En este caso, para que la rescisión tenga efecto entre las partes, se requiere el pacto comisorio, y la falta de pago de uno o varios abonos.

II.- Situación: Bienes muebles, Artículo 1951.: Respecto de los bienes muebles no tendrá lugar la rescisión salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos. Este artículo parece negar el derecho al --vendedor para exigir la rescisión del contrato; es decir, parece referirse a los efectos de la resolución en todo caso: entre las partes y entre terceros. El artículo anterior dice que no sufrirá efecto respecto de tercero de buena fe: en cambio, este dice respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión salvo lo --previsto para las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos. Parece que prohíbe la rescisión; entonces, este artículo 1951 establecería una excepción a la regla del artículo - - 1949.

El artículo 1951 con el artículo 2310-II-III: La venta que se haya facultado al comprador para que se pague el precio en --abonos, se sujetará a las reglas siguientes: II.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos máquinas de coser y otros que sean susceptibles de identificarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, esta cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público; III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo su venta no puede registrarse, --los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos --contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a --que esta fracción se refiere.

Este artículo es suficientemente claro. Respecto de bienes muebles en nuestro Derecho la rescisión fundada en la falta de --pago de precio no se produce de pleno derecho entre las partes; --se requiere siempre el pacto comisorio para que produzca efecto --la rescisión entre las partes, no opera el artículo 1949 de pleno derecho; se requiere pacto comisorio.

Con respecto de la modalidad de la compraventa con reserva

de dominio se refiere el artículo 2312: Puede pactarse válidamente para el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida - hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción - III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción.

Artículo 2313.- El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de la propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de ventas se hará una - - anotación preventiva en la que se haga constar esta limitación de dominio.

Artículo 2314.- Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Artículo 2311.- Si se rescide 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 casa.

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

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones -- más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Artículo 2315.- En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, - si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

C A P I T U L O V

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
Y EL DERECHO COMPARADO

I.- DERECHO ESPAÑOL:

En la Legislación Española, la venta a plazos con reserva de dominio, como se dice en el simple contrato de compraventa, - el comprador dispone de la cosa objeto del contrato en el momento en que él pagó el precio.

La venta a plazos ofrece ventajas innegables, constituye - en primer lugar un poderoso acicate del ahorro animado al individuo a guardar las cantidades necesarias para hacer frente a vencimientos futuros según la obligación contratada.

Facilita la adquisición de bienes necesarios a personas -- que tienen por único capital un sueldo constante y seguro.

En la antigua Legislación Española ya se conocía este contrato en el año de 1814, como lo demuestra la sentencia de 16 de febrero de ese año, en el Tribunal Supremo manifiesta su doctrina sobre el mismo.

Dos caminos se nos abren para ello, constituidos uno por - el Código de Comercio y el otro por el Código Civil.

El Artículo 325 del Código de Comercio determina concretamente que será mercantil, la compraventa de cosas muebles para - revenderlos, bien en la misma forma o bien en otra diferente con ánimo de lucrarse en la venta y, por lo tanto, es la intención - de revender con lucro, lo que caracteriza al contrato de compraventa mercantil, en ese supuesto, exusado es decir que la compra - venta con pacto de reserva de dominio rara vez será mercantil, - porque mediante este contrato no se adquiere la propiedad de la - cosa sino cumplido cierto plazo y por lo tanto, como NIMO DAT -- QUOD NON HABIT no se puede revender antes de cumplirse el plazo.

En el Artículo 1425 del Código Civil en el que se define la compraventa como un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente. - Es de gran importancia distinguir la perfección y la consumación de estos momentos y su relación con la entrega de la cosa; porque el contrato se perfecciona en el momento en que nada más se necesita para su validez y es exigible su cumplimiento, y se consuma cuando se realizan actos que se constituyen su cumplimiento y, desde el momento en que el contrato se ha perfeccionado, y sólo desde entonces, asiste acción a cada uno de los contratantes para cumplirse al cumplimiento del mismo.

El Código Civil en el Artículo 1258 se refiere, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Para la existencia de este contrato debe consistir en que el vendedor se obligue a transmitir la propiedad y mientras este consentimiento no sea prestado no puede existir la compraventa, aunque el legislador al definir este contrato en el Artículo 1445 del Código Civil no ha empleado la palabra transferencia de propiedad, sino simplemente la obligación de entregar una cosa determinada a una persona, sin embargo hacen notar varios autores que la transferencia de la propiedad se tiene implícita y que ésta viene adquirida por el comprador respecto del vendedor desde el momento en que se ha sido individualizada la cosa objeto de la compra y convenido el precio.

En el Artículo 1462 se entenderá entregada la cosa vendida cuando se pone en poder y posesión del comprador.

Se considera por último que los Artículos 1445 y 1442 vienen afectados por el Artículo 609 según el cual la propiedad se adquiere y se transmite por consecuencia de ciertos contratos me-

diante la tradición o sea la entrega que hace el dueño de alguna cosa a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de adquirirlo.

En la compraventa es posible: Primero, aplazar la transmisión de la propiedad y, Segundo, condicionaria al hecho concreto del pago del precio.

Parece a primera vista un tanto anómalo que el contrato de compraventa cuyo objeto y fin es la transmisión de la propiedad, puede ésta quedar suspendida y pendiente de la realización de -- determinado acontecimiento, pero apenas se profundiza en la cuestión aparece ya la inconsistencia y superficialidad de la anomalía.

En primer lugar, es indudable que la libertad de contratación de antigüedad reconocida en esta legislación y concretada en la conocida fórmula de que el hombre queda obligado en cualquier forma que lo hubiere querido no reconoce más obstáculo que la triple salvedad contenida en el Artículo 1445 del Código Civil relativa que lo pactado se oponga a lo dispuesto por la ley, a los preceptos de la moral o al orden público, y en nada altera a la ley, a la moral o al orden público, el convenio de aplazar la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa.

Pero tampoco podemos reconocer que el aplazamiento ni la suspensión de transmisión de la propiedad desnaturalice el contrato de compraventa, porque como se dice, si es lícito aplazar el pago del precio, uno de los elementos del contrato, ¿Por qué no ha de ser el aplazamiento del otro la entrega de la cosa con el ánimo necesario?

Y si en el contrato sujeto a condición suspensiva quedan los efectos del mismo suspendidos hasta que tenga lugar el acontecimiento que constituye la condición, ¿Por qué en la compraventa no han de poder suspenderse los efectos, entrega del precio o transmisión de la propiedad sobre la cosa hasta que tenga lugar determinado acontecimiento?.

Ningún obstáculo jurídico se opone a ello y así lo tiene reconocido el Tribunal Supremo en distintas sentencias.

Aún nos queda tocar un último punto, el que el hecho del pago del precio constituya la condición suspensiva ¿Es lícito jurídicamente?

Según el juicio en esta legislación no existe inconveniente legal en el hecho constitutivo de la condición suspensiva - sea también elemento del contrato afectado por la condición siempre que el cumplimiento de ese elemento constituya un suceso futuro e incierto, y aún en el aspecto doctrinal habla la misma posibilidad siempre que sea factible atar las voluntades dejando las pendientes de la efectividad del hecho futuro.

El Artículo 1115 del Código Civil Español se refiere que cuando la condición depende exclusivamente de la voluntad del deudor es indudable que la validez y el cumplimiento de la obligación queda al arbitrio del obligado y esto equivale a la inexistencia de la obligación, ha de entenderse, en caso de deuda, que la transmisión de la propiedad se hace bajo condición suspensiva, y que el vendedor tiene derecho a rescindir el contrato si el comprador se constituye en mora.

El fin de esa entrega nos la dice con mucha claridad el objeto que persiguen los contratantes se quiere ceder solo el uso y el goce de la cosa mientras el precio íntegro no sea pagado o sea el Tribunal Supremo nos dicen que cede únicamente la posesión material y el adquirente es un mero tenedor.

La utilidad social que le dan a este contrato en España, se refiere a que hay entrega de la cosa, si bien no se entrega el derecho de propiedad la obligación de esta entrega es tan importante en la compraventa que por ello se convierte en ius in re lo que hasta entonces habla sido tan sólo ius ad rem, del derecho personal se pasa al real, de la perfección a la consumación del contrato. Sin embargo, esto de la transmisión del derecho, el primordial que, lleva aparejado el fenómeno de entrega -

de la compraventa, es precisamente el efecto que no se da en la figura.

Pero es que el otro efecto que es la transmisión del riesgo si se da, y ahí está el testimonio de toda la doctrina manifestándose en tal sentido. En que el principio *res peret dominio* se convierta es *res peret imptor* es el reconocimiento de un fenómeno pero no su explicación.

La explicación de la reserva de dominio en una condición suspensiva puesta al contrato de compraventa, ha sido opinión -- tradicional en esta materia, también la de su Jurisprudencia. Pero la explicación es insuficiente: explicará que la entrega de la propiedad queda supeditada suspendida pero no que pasen los riesgos, con la cosa, al comprador.

Espln se halla en esa línea de la condición aunque distinga dos momentos en el contrato; el de la perfección y el de la consumación: No constituye dice la perfección de la condición suspensiva porque cuanto de El no dependen el nacimiento de las obligaciones propias de la compraventa, o sea obligación, de entregar la cosa y obligación de pagar el precio; sino a la consumación... viniendo a constituir simplemente una garantía del pago, pero sin que por ello se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa.

Basta lo escrito para concluir que, con esa obligación de tal condición no sería de otra manera que resolutoria, que es como está concebida en el artículo 1o. de la Ley Alemana de 1894. -- Y así lo confirma el propio Ennecerus cuando nos dice "Si el vendedor se ha reservado la propiedad hasta el total pago del precio, y en virtud de esta reserva, ha vuelto a tomar la cosa, este hecho se considera como ejercicio del derecho de resolución.

Con lo expuesto se quiere dejar sentado la legitimidad de la compraventa con pacto de reserva de dominio, su conveniencia -- tanto para los vendedores como compradores, la necesidad, por -- tanto, de respetar esta institución para todos ventajosa, la ju-

ridicidad también de los efectos que se suelen de este pacto derivar.

Por ello, la atención es reclamada al legislador para que por vía normativa se impidan los abusos que esta práctica puede llevar consigo, radicadas en general en el pacto de pérdida de los plazos pagados con anterioridad el incumplimiento, o el excesivo rigor del pacto de pérdida de tal derecho a los plazos por el hecho de que produzca un solo incumplimiento.

Con una previsión legislativa prudente puede quedar salva la existencia de la institución, impidiendo la usura del que vende, pero quedando con el principio, siempre constante en toda sin algún perfecto de la equivalencia de todas las prestaciones.

Mientras tal prudencia legislativa no se produzca tendrán que acudir a la atención de los Tribunales para que atinadamente apliquen el temperamento que el artículo 1114 del Código Civil les ofrece, impidiendo así que por una laguna legal se produzcan en instituciones aptas para atender exigencias sociales, y viables en su creación y desarrollo jurídicos, efectos lesivos a unos intereses de contratantes que deben quedar en todo momento amparados por el Derecho.

II.- DERECHO ARGENTINO:

En la Legislación Argentina la venta con pacto de reserva de dominio se refiere, y nos dice que en este siglo comenzó a divulgarse esta modalidad de la compraventa y llegó a ser universal un fenómeno económico ya conocido desde la antigüedad, al punto de que se le atribuye el origen de la fortuna de Marcus Crasus, una de las mayores fortunas de Roma; es el *pactum-reservati domicii donec pretium solvatur*, es decir, el pacto de dominio reservado hasta que el precio sea pagado, *donec integrum pretium non fuerit satisfactum*.

A esta cláusula especial alude el Código Civil de Argentina cuando establece en su artículo 1376: La venta con Pacto Comiso-

rio equivale a la que se hiciere con la cláusula de reserva de dominio de la cosa hasta el pago del precio.

Por este pacto el vendedor de una cosa se reserva su propiedad hasta el momento del pago total del precio convenido, y si al vencer el plazo estipulado no lo ha hecho efectivo el comprador, se resuelve el contrato y el adquirente debe devolver al vendedor la cosa, sin derecho de reembolsar las sumas que hubieran pagado a cuenta del precio.

Se trata, como se ve, de una garantía convencional para el vendedor que se agrega a las garantías legales que se le confieren en el Código Civil para asegurarle el cobro del precio y que consisten, como hemos explicado en:

PRIMERO.- El derecho de retener la cosa como nos dicen los artículos 1418 y 1419 que a su letra reproduzco.

Artículo 1418.- El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le hubiere pagado el precio.

Artículo 1419.- Tampoco está obligado a entregar la cosa cuando hubiese concedido un término para el pago si después de la venta el comprador se haya en estado de insolvencia, salvo si afianzase el pagar en el plazo convenido.

SEGUNDO.- En la acción reivindicatoria como nos refiere en su caso los artículos 3923 y 3895 que a su letra reproduzco:

Artículo 3923.- El vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago puede reivindicarlos del comprador, o de terceros poseedores.

Artículo 3895.- Tampoco puede ejercerse el privilegio del vendedor, cuando las cosas vendidas y no pagadas han sido puestas en una cosa alquilada, hasta quedar pagado el locador de lo que se debe por alquileres, desde que se introdujeron las cosas vendidas y no pagadas, a no ser que el vendedor pruebe que el locador sabía que no estaban pagadas. Pero el crédito del loca-

dor por alquileres vencidos anteriores a la introducción en la casa de las cosas vendidas y no pagadas cede el privilegio del vendedor si este intentase la reivindicación de ellas, en el término de un mes desde la venta que hizo.

TERCERO.- El privilegio a que se refiere los Artículos - - 3924 y ss, 3893 y ss, que a su letra reproduzco.

Artículo 3924.- El vendedor de un inmueble no pagado, aunque hubiese hecho tradición de él haya dado término para el pago o fiándose de otra manera el comprador, tiene privilegio por el precio que le es debido y puede ejercerlo sobre el valor del inmueble mientras se halle en poder del deudor, pero los administradores de los bienes concursados están autorizados para retener el inmueble pagando inmediatamente el precio de la venta y los intereses que se debiesen.

Artículo 3925.- El privilegio comprende, además, del precio de la venta, los intereses vencidos de un año, todas las cargas y prestaciones impuestas al adquirente al beneficio personal del vendedor o de un tercero designado por él, pero no comprende los daños y perjuicios, aunque por cláusula especial del contrato hubiesen sido fijadas.

Artículo 3893.- El vendedor de cosas muebles no pagados, goza de privilegio por el precio sobre el valor de la cosa vendida que se haya en poder del deudor haya sido la venta al contado o a plazo. Si la cosa ha sido revendida y se debiese el precio, el privilegio se ejerce sobre el precio.

Artículo 3894.- El privilegio del vendedor no puede ser ejercido cuando la cosa vendida y no pagada ha sido dada en prenda, ignorando el acreedor los derechos del vendedor. El privilegio de éste solo subsiste en el valor restante de la cosa, pagado que sea el acreedor pignoraticio, pero el privilegio del vendedor no se extingue cuando el acreedor pignoraticio sabía que la cosa recibida en prenda no estaba pagada.

Las ventajas e inconvenientes de esta modalidad con respecto a esta legislación se nos dice: El uno constante de este pacto se ha divulgado muchísimo en las prácticas comerciales contemporáneas, sobre todo en las ventas a plazos de cosas muebles, -- con reserva de dominio, pues presenta dos ventajas indudables:

1.- Para el vendedor porque representa un instrumento de seguridad o garantía, contra el riesgo de insolvencia del comprador a quien le entrega la cosa vendida, sin haber percibido su precio.

Pero en contraposición a tales ventajas se han señalado -- también algunos inconvenientes de este pacto:

a).- Se dice que con este pacto se induce al error y engaño a los acreedores del comprador quienes le conceden un crédito proporcionado por creer que la cosa vendida (con ese pacto que ellos ignoran) forman parte del patrimonio de ese comprador que es deudor suyo.

b).- Se señala también que el Pactum Reservati Domini es instrumento fácil de usura de explotación usuaria del comprador por el vendedor, que invocando el atraso y la falta de pago de una sola de las cuotas de precio pagadero por mensualidades como es frecuente en esa clase de pactos, le exige la restitución de la cosa vendida y se guarda lo percibido.

c).- Se ha dicho también que ese pacto crea un privilegio no sancionado por la ley, en favor de un solo acreedor, el vendedor, y en perjuicio de los demás.

d).- También se observa que social y moralmente tiene el inconveniente de crear necesidades más o menos ficticias, por -- ello se dice que la venta hecha por ese pacto es una gran tentadora.

La crítica que nos da esta legislación con respecto a esta compraventa con reserva de dominio además de imputarse el pacto de reserva de dominio los inconvenientes mencionados, se ha ar--

guido alguna vez que esa cláusula es incompatible con el concepto legal del contrato de compraventa, pues no sería congruente - decir que el vendedor se reserva el dominio, cuando precisamente la finalidad o una de las finalidades primordiales de ese contrato es transferir el dominio de la cosa vendida al comprador.

Y, especialmente, en cuanto al código de Napoleón y los -- que han seguido su sistema, por el cual basta el simple consentimiento de los contratantes sobre la cosa y el precio, sin necesidad de tradición, para producir la transferencia de la propiedad, de la cosa vendida, a favor del comprador, se dice desde luego - que esa reserva de propiedad en el vendedor hasta el completo pago del precio, es inconsejable con aquel principio de que la -- propiedad se transfiere solo Consensu.

A tales objeciones se replica debidamente:

1.- El vendedor sólo se obliga a transferir la propiedad - de la cosa vendida, y es obligación y puede ser cumplida por el deudor, es decir, por el vendedor, pero el contrato no deja de - existir como tal porque el deudor no cumpla su obligación. El -- contrato subsiste, la compraventa es absoluta válida por si misma, con presendencia de la ejecución o inejecución anterior y de las obligaciones emergentes de ella. Y con mayor razón puede subordinarse a una condición la obligación del vendedor, al diferirse su cumplimiento así se difiere la obligación del comprador también primordial, consistente en el pago del precio cuando se le fraccionarán en cuotas en lugar de exigirle al contado.

En otros términos: EL CONTRATO PERSIGUE COMO FINALIDAD - - TRANSMITIR EL DOMINIO, pero no hay impedimento para la realización de esa finalidad sea postergada hasta el vencimiento de un plazo o el cumplimiento de una condición.

2.- En cuanto a la obligación de transferir la cosa simultáneamente con el contrato, se advierte desde luego que el argumento no puede valer en su sistema legal que, como el romano, no

exige la tradición o entrega de la cosa, para la transmisión del dominio.

Además, se ha hecho notar, la tradición no es requisito -- esencial para el perfeccionamiento del contrato, sino que sólo concierne a su ejecución o cumplimiento, y nada impide, por lo tanto, que sea condicionado al pago del precio.

La subordinación de los elementos esenciales de un contrato a la realización de una condición es que ésta sea lícita.

Examinando también la naturaleza jurídica de este pacto a la luz que en él se entraña una verdadera condición que afecta al acto trasmitivo de la propiedad objeto del contrato, y no al contrato mismo.

En otros términos: LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE LA COSA ESTA SUBORDINADA AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION DEL PAGO TOTAL DEL PRECIO CONVENIDO.

Y esa condición es suspensiva del efecto real de la venta en el sentido de que mientras no se cumpla, queda en suspenso la transferencia de la propiedad, y aunque la cosa se entregue al comprador bajo esa condición mientras ésta no se cumpla él sólo tiene la tenencia y facultad de usarla, pero no la propiedad, -- pues reconoce el dominio del vendedor: tiene *iuspossessi*, pero no el *ius possedendi*. Así lo enseña la doctrina más generalizada.

El pacto de reserva de dominio entre otras garantías del vendedor. -- El fenómeno económico que acaba de ser puntualizado, es de vasta trascendencia en esferas diversas. en la jurídica, -- ha suscitado muchos problemas y entre ellos uno del que vamos a ocuparnos: "el de garantía acordada a favor del vendedor". -- ¿Qué seguridad da a éste, que de ordinario hace inmediata tradición del objeto vendido, contra el riesgo de la insolvencia del comprador o de la falta de pago de las cuotas del precio?.

La solución es compleja porque hay varios intereses en jue

go: el del vendedor, tendiente a alcanzar el precio como contraprestación del derecho que enajena, el del comprador, que necesite económica y jurídicamente, estar sin trabas mayores para negociar con relación al derecho que adquiere; el de los acreedores-del comprador, como expectativas legítimas ante los valores que se incorporan al patrimonio del deudor.

Entre las garantías para el pago del precio que el Código-Civil, en normas supletorias o interpretativas acuerda al vendedor, están las siguientes: 1o.- Retener la cosa, si no se hubiese acordado plazo para el pago (art. 1418) e, inclusive, existiendo plazo, si después del contrato el comprador se encontrase en estado de insolvencia (art. 1419). 2o.- Una acción de reivindicación tratándose de inmuebles (art. 3895) y también limitadamente de muebles (art. 3924). 3o.- Un privilegio sobre inmuebles en el artículo 3924 siguientes y a muebles 3893 y siguientes.

Pero caben además garantías convencionales. Las partes pueden libremente incorporarlas al contrato. Suelen usarse prendas, hipotecas, fianzas, etc.

Entre esas garantías que los contratantes pueden convenir- está el "pactum reservati dominii". En su virtud, el vendedor - continúa siendo propietario no obstante las condiciones determinadas, la más común de las cuales es el pago total del precio -- convenido: "reservatio dominii donec pretium salvatur", la trasmisión del derecho de propiedad queda condicionada al pago integral del precio. Son de aplicación, entonces, en cuanto al acto-trasmisivo, las reglas que fijan, los efectos de la condición. - Se trata, ordinariamente de una condición suspensiva de moda, -- pues que en tal supuesto:

a).- El vendedor continúa siendo propietario.

b).- El comprador a quien se le haya hecho inmediata tradición "será considerada como administrador de cosa ajena" (art. - 1370 inc. 2), es un tenedor precario obligado a restituir si usa la cosa en forma distinta a lo que correspondiera o si deja de -

pagar el precio en tiempo útil. En cuanto a los frutos debe estarse a lo convenido, y en defecto de prevención contractual, a la suerte, en definitiva, del pacto; si el precio no es pagado, pertenecerán al vendedor; si lo es, al comprador.

c).- El comprador no puede cumplir actos de disposición -- con relación a la cosa. Sin perjuicio de la responsabilidad emergente y de las acciones personales en contra del comprador, se incurriese en contravención al respecto, los actos de disposición y la tradición efectuada tratándose de muebles podían ser invocadas por terceros de buena fe (arts. 549, 550 y 2412).

La extinción de la reserva puede producirse en distintas formas: Cumplimiento de la condición; es decir, pago integral -- del precio; fracaso de la condición; renuncia del vendedor los efectos son diferentes:

a).- El pago como es de regla puede ser hecho por deudor o por tercero. Con el pago y la tradición (art. 577), el comprador se convierte en propietario, salvo convenio en contrario, la -- transmisión sin efecto retroactivo.

b).- La condición fracasa cuando el precio no es pagado en el plazo fijado por las partes o por el juez (art. 618) y el deudor queda constituido en mora. El vendedor, en tal situación puede demandar:

- 1.- La restitución de la cosa vendida;
- 2.- La rescisión del contrato, si se hubiese convenido también el pacto comisorio.
- 3.- Los daños y perjuicios emergentes del incumplimiento.

Las cuotas del precio que haya recibido el vendedor, deben ser devueltos al comprador, salvo las compensaciones que procedieran a lo que hubiera convenido.

III.- DERECHO FRANCÉS.

En la Legislación Francesa la compraventa es definida como

un contrato por el cual una persona el Vendedor, trasmite un derecho a otra persona el Comprador, que se obliga a pagarle un -- precio en dinero.

La compraventa puede tener por objeto un derecho patrimonial cualquiera; no sólo el derecho de propiedad (se hable entonces de compraventa de una cosa), sino otro derecho real, un derecho de crédito o un derecho intelectual (se habla entonces de la cesión de un derecho).

La compraventa, como la permuta, trasmite, en principio, - el derecho sobre el cual recae, por el solo efecto del acuerdo - de los consentimientos: sólo consensu.

La compraventa y la permuta son contratos consensuales, -- sinalagmáticos perfectos, a título oneroso y conmutativos. Los - contratos de compraventa se distinguen entre sí:

a).- POR SU OBJETO.- Compraventa de inmuebles, compraventa de muebles, corporales, cesión de derechos incorporeales.

b).- POR LA INTENCION DE SUS CONTRATANTES.- Compraventa mobiliarias civiles, compraventa mobiliarias mercantiles.

c).- POR LOS PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS.- Compraventa privadas, ventas en pública subasta.

d).- POR LAS MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES DE COMPRADOR. Compraventa al contado y compraventa a crédito; o del vendedor: - compraventa pura y simple y compraventa a término o a plazos.

Ahora hablaremos con respecto de la compraventa a plazos - en la cual va acompañada de una cláusula llamada de reserva, a - plazos se refiere: ES A PLAZOS UNA COMPRAVENTA CUANDO EL PRECIO - ES PAGADERO EN VARIOS VENCIMIENTOS QUE SALVO EL PRIMERO POR LO - GENERAL SON POSTERIORES A LA ENTREGA.

Para garantizar al vendedor contra la insolvencia del comprador, el contrato va acompañado de una cláusula llamada de reserva de dominio: el comprador no adquiere la propiedad de la co

sa vendida, que se le entrega inmediatamente, sino en el momento en que abone la última parte del precio y la compraventa será resuelta de pleno derecho por la falta de pago de un vencimiento - del precio (pacto comisorio). El comprador no asume el riesgo, - salvo pacto en contrario, sino con la propiedad.

Si se resuelve la compraventa, el vendedor debe devolver - los anticipos recibidos a cuenta del precio, salvo convención -- que la autorice para conservarlos a título de resarcimiento de - daños y perjuicios.

La jurisprudencia no permite que el vendedor oponga la - - cláusula de reserva de dominio a los acreedores del comprador en quiebra. Esta forma de venta ha adquirido una extinción considerable, sobre todo para la venta de automóviles, motocicletas, -- bicicletas, aparatos de radio y de televisión, camiones, aparatos para el hogar, etc.

Les permite a las personas que no disponen de capitales -- adquirir esos objetos mediante descuentos o cuotas anuales o mensuales sobre sus sueldos. Al multiplicar las ventas, facilita -- por otro lado, la rebaja de los precios de fábrica y de los precios de venta.

Pero la venta a plazos constituye una peligrosa tentación, para el comprador por demás confiado en el porvenir, peligro que le hace correr al vendedor y que repercute sobre la economía general: de tal suerte que el legislador ha tenido que intervenir en cuanto a los objetos cuya venta a crédito se ha difundido, para hacer obligatorio el pago al contado de una parte mínima del precio, y para limitar la duración del crédito.

Por otra parte, el legislador ha prohibido la venta a plazos de los valores con primas y ha reglamentado la de los valores versátiles.

Para precaverse contra la insolvencia de los compradores, - los vendedores insertan en la venta a plazos una cláusula llamada de RESERVA DE DOMINIO: se conviene en que el comprador no se-

convertirá en propietario de la cosa vendida, que se le entrega inmediatamente, pero la titularidad de la cosa en el momento en que pague la última cuota del precio:

El vendedor si no ha cobrado íntegramente, reivindica entonces la cosa vendida, de la que ha seguido siendo propietario-- y evita así el concurso de los acreedores del comprador.

Con frecuencia se ha analizado la venta a plazos con reserva de dominio como una compraventa condicional: ya sea como compraventa bajo la condición resolutoria de la falta de pago de un vencimiento del precio, mientras que el riesgo sigue, no obstante, a cargo del comprador hasta la resolución; o ya sea como una compraventa bajo la condición suspensiva del cobro del precio, - en cuyo caso la transmisión de la propiedad no se efectúa si no - han sido pagados todos los vencimientos.

Pero ni uno ni otro análisis pueda ser tenido en cuenta. - El hecho que aparece elegido como condición es, en efecto el cobro del precio; ahora bien no resulta posible elegir como condición el elemento esencial de un contrato, vender bajo la condición de que se pagará el precio no es concluir una compraventa - condicional, sino una compraventa pura y simple; porque en toda compraventa, el comprador está obligado a pagar el precio.

La compraventa a plazos con reserva de dominio es en realidad, una compraventa pura y simple, pero acompañada a la vez 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: las partes han convenido que el vendedor seguirá siendo propietario hasta el cobro íntegro del precio, y -- que la compraventa será resuelta de pleno derecho por falta de - pago de una cuota del precio.

En consecuencia el contrato se perfecciona desde el cambio de los consentimientos. Para el comprador no adquiere inmediatamente la propiedad ésta sigue perteneciendo al vendedor, que no-

puede volverse culpable, en consecuencia, deriva cuando se recobra, incluso irregularmente, el objeto vendido, (que admite la - resolución contraria para una compraventa a plazos entendido como una compraventa bajo condición resolutoria).

El comprador no adquiere tampoco el riesgo, salvo pacto en contrario, que suele imponer el vendedor. Cuando la compraventa se resuelve por la falta de pago de una cuota del precio, el vendedor que recobra a título de propietario la cosa vendida, debe restituir las partes del precio que haya percibido con anterioridad; porque el comprador y el vendedor deben encontrarse en la misma situación que si la compraventa no se hubiera concertado. - Para evitar esa devolución, el vendedor puede estipular que - - conservará a título de resarcimiento por daños y perjuicios los anticipos cobrados, como reparación del detrimento que le causa la resolución de la compraventa y que el desgaste de la cosa que ha estado utilizando el comprador.

La cláusula de reserva de dominio no surte sus efectos si no en ausencia de quiebra o de regulación judicial del comprador. La jurisprudencia, desioso de mantener la igualdad entre los - - acreedores del quebrado, concederá, en efecto, que la cláusula de reserva de dominio o propiedad se inoponible a los acreedores del comprador declarado en quiebra o sujeto a regulación judicial.

La jurisprudencia, descubre no sin razón, en la cláusula de reserva de dominio el medio de eludir el artículo 534 del Código de Comercio que suprime en caso de quiebra, la situación - - privilegiada del vendedor de un bien inmueble.

Para asegurar una protección contra la quiebra del comprador para evitar también, el tener que estipular el abandono por el comprador a título de resarcimiento por daños y perjuicios, - de las cantidades pagadas a cuenta, cláusula que siempre inquieta a los compradores, los vendedores han acudido a la LOCACION-- COMPRAVENTA.

La Locación-Compraventa, consiste en un arrendamiento acompañado de una promesa de venta; el propietario de la cosa, en lugar de venderla a plazos, la arrienda durante un tiempo determinado, a la expiración del cual el arrendatario tiene facultad de comprar la cosa a un precio convenido.

IV.- DERECHO ITALIANO.

Para referirnos y tratar el tema de la compra-venta con reserva de dominio en la legislación italiana, vamos a hacer un breve análisis de la compraventa y después analizaremos la modalidad de compraventa con reserva de dominio.

La compraventa consiste en el cambio de una cosa por dinero; satisface una de las más elementales y esenciales necesidades de la vida y constituye una de las más corrientes causas de adquisición, por vía derivativa, de la propiedad y de todo otro derecho.

No es venta solamente aquella en que se da un cuerpo a cambio de un precio; toda cosa, incluso las corporales, todo derecho en general susceptible de transmitir, es decir, comerciable, pueden cambiarse por una suma de dinero y ser objeto de compraventa, ya se ve que esta era también la causa que justificaba la cesión de los derechos de crédito.

Tres son como en el Derecho Romano sus elementos fundamentales:

- a).- Cosa;
- b).- Precio;
- c).- Consentimiento y
- d).- Este es relativo a la forma que en la venta inmobiliaria deberá ser escrita.

Por la escritura de la compraventa moderna difiere profundamente de la estructura romana. aplicable a ambas es el principio de que la venta es perfecta inmediatamente que las partes consienten en la cosa y el precio y que su función común no es otra que proporcionar a una parte (comprador) el goce y la libre

disponibilidad de la cosa, y a la otra (vendedor) la compensación de dinero. En el derecho Romano la compraventa realizaba esta -- función por vía diversa que en el derecho moderno.

La compraventa moderna es un cambio un contrato con eficacia real, es decir, esencialmente traslativa de la propiedad ya que sólo precisa el acuerdo para que el comprador adquiera la - propiedad de la cosa (art. 1125, 1448).

A esta eficacia real se añade siempre una eficacia y un -- contenido obligatorio en cuanto (prescindiendo de la obligación- del comprador de pagar el precio), determina una serie de obliga- ciones en el vendedor que tiene por objeto prestaciones diversas (entrega, custodia, garantía de evicción, garantía por vicios -- ocultos), constitutivos de una prestación única compleja; lo que queda fuera es precisamente la obligación relativa a la trasmis- sión de la propiedad porque el traspaso se operó en el momento - de perfección del contrato.

El análisis de los requicitos fundamentales evidenciará co- mo sobre este nuevo concepto se apoya la moderna noción de la -- compraventa y como aún admitiéndose desviaciones y deformacio- -- nes, se considera éstos no como derogaciones del principio de la transmisión dominical, sino de la transmisión inmediata que puede- ser normal (por ejemplo) en la venta ad mensuran, o en la venta - con reserva de dominio, a no ser contrato de venta propiamente - tal, como por ejemplo (promesa bilateral de venta).

Y facilitará la apreciación de este principio en su justo- valor la definición que se da de la venta en el art. 1447 del -- Código Civil Italiano, es un contrato por el cual una de las par- tes (vendedor) se obliga a dar una cosa, y la otra (comprador) - a pagar su precio.

La voluntad de las partes o contratantes debe dirigirse -- respectivamente a transferir y adquirir la propiedad de la cosa, y como normalmente a esta tiende el acuerdo apenas recae en la - cosa y en el precio, una expresa declaración, suele decirse que-

basta el mero consentimiento sobre la cosa y al precio para que haya venta y se produzca el efecto real de ésta.

Lo cierto es que dicha voluntad puede faltar, o aún existiendo, tender a modificar el efecto normal de la compraventa -- aplazando la adquisición para un momento ulterior; si falta, habrá un contrato distinto de la compraventa (promesa de venta) -- si existe esta voluntad pero se aplaza la adquisición, se producirá un tipo especial de venta (venta con reserva de dominio).

Ahora el siguiente punto a tratarse como ya se habla dicho anteriormente es la compraventa con reserva de dominio y nos dice con respecto a esto la legislación italiana:

Es un pacto por el cual el vendedor se reserva elementalmente la propiedad en la cosa, haría nula la venta, ya que contrastarla con el fin propio de ésta: y ello no solo en el derecho actual, en el que la adquisición del dominio es un efecto natural del contrato, sino también en el Derecho Romano (en el que el vendedor se obliga solamente a prestar el habere licere), que consideraba como apuesta al fin económico del negocio el impedir perpeticamente que verifique la adquisición de la propiedad.

No se opone, en cambio a la esencia del contrato de venta ni las normas que lo rigen el pacto en cuya virtud el vendedor se reserva la propiedad de la cosa hasta el completo pago del -- precio; pacto este muy frecuente en la actualidad, especialmente en ciertas ventas, como en las máquinas e instrumentos de trabajo, en las que se conviene el pago periódico de fracciones del -- precio y en las que la adquisición de la propiedad por el comprador se aplaza hasta el momento en que se haya pagado la última -- fracción del precio, otorgándose al vendedor mediante la posibilidad de ejercer la acción reivindicatoria, una más enérgica y rápida tutela sus derechos.

La operación contraria, que declara nulo dicho pacto como opuesto al precepto del art. 1448, se apoya en el error de que --

para el derecho vigente sea un efecto necesario de la venta la trasmisión inmediata de la propiedad y que se oponga a la esencia de este contrato, todo acuerdo que tenga por objeto la adquisición a un momento posterior.

Como por la naturaleza misma de la relación contractual -- este efecto se aplaza necesariamente en ciertas ventas especiales (venta genérica, venta mercantil de cosa ajena, venta alternativa, en las que no hay traspaso del dominio antes de que resulte determinada la especie o adquirido por el vendedor de la cosa prometida o concretado el objeto por la elección), nada impide a la libre voluntad de las partes el modificar sin incluir el efecto natural de la compraventa simple.

Esto no transforma el acto de trasmisivo es meramente obligatorio; porque el dominio reservado donec prelium savatur, se traspasará al comprador en el instante en que éste pague la última fracción del precio sin necesidad de una nueva declaración de voluntad del vendedor.

Y no precisa tampoco atribuir a la obligación de dar la cosa, que se menciona en la definición legal de la venta (art. - - 1447) un valor distinto del corriente que, como es sabido, es el de entregar, porque la propiedad pasa al comprador ya.

Lo que evidencia que esta especie es diversa de la promesa bilateral de venta, en la que la transmisión no puede operarse -- sin un nuevo consentimiento de las partes.

Un argumento contra la validez se extrae de las normas que rigen la institución de la quiebra, en la que el vendedor de máquinas que no ha percibido el precio otorgado un privilegio especial en garantía de su crédito (Código de Comercio art. 773 Núm. 3).

Se deduce de ella que se trata de un medio otorgado por la ley al vendedor para proteger a éste frente a la insolvencia del comprador, y que, por esto, quien recurre al expediente de la -- reserva de dominio defraudarla a los demás acreedores del concur

so, ignorantes del pacto, mientras que el privilegio es conocido de todos.

Pero aparte la consideración de que el Art. 773 se refiere únicamente a la venta de máquinas y de que la venta con reserva de dominio tiene una esfera de aplicación ilimitada, no puede decirse que el vendedor defraude a los demás acreedores, sino que se protege y elige para su garantía un medio distinto de que el legislador le otorgo expresamente.

V.- DERECHO MEXICANO.-

Trataré de hacer un análisis comparativo de nuestro Derecho Civil Mexicano con las demás legislaciones ya antes mencionadas con referencia a la COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Se puede decir específicamente que en el Derecho Español - y el Argentino sobre este tema sólo se da el uso y goce de la cosa, hasta cubrimiento total del precio, si no es cubierto éste - o no es cumplida la obligación el vendedor sigue teniendo el dominio sobre el bien, y el comprador es considerado un mero tenedor.

En el derecho Argentino cuando se rescinde este contrato, comprende además del precio de la venta, los intereses vencidos de un año, todas las cargas y prestaciones impuestas al adquirente al beneficio personal del vendedor o de un tercero designado por él, pero no comprende los daños y perjuicios, aunque por - - cláusula especial del contrato hubiesen sido fijadas (art. 3925).

Pero hay una ligera contradicción con respecto al pago de daños y perjuicios, con esto nos referimos al art. 618, que cuando la condición fracasa, y el precio no es pagado en el plazo fijado por las partes o por el juez, y el deduro queda constituido en mora, el vendedor en tal situación puede demandar:

- 1.- La restitución de la cosa vendida
- 2.- La rescisión del contrato, si se hubiese convenido también el pacto comisorio.

3.- Los daños y perjuicios emergentes del incumplimiento.

En el Derecho Francés e Italiano en este tipo de compraventa con reserva de dominio al comprador es considerado también como un mero TENEADOR, hasta que éste cubra la totalidad del precio.

En el Derecho Francés cuando surge el incumplimiento por parte del comprador, la compraventa se resuelve que el vendedor debe devolver los anticipos recibidos a cuenta del precio, salvo convención que la autorice para conservarlos a título de resarcimiento de daños y perjuicios.

En el Derecho Italiano tiene que realizar un juicio reivindicatorio para que la cosa vuelva a el vendedor además del pago de daños y perjuicios.

En el Derecho Italiano tiene que realizar un juicio reivindicatorio para que la cosa vuelva al vendedor además del pago de daños y perjuicios.

En el Derecho Italiano tiene que realizar un juicio reivindicatorio para que la cosa vuelva al vendedor además del pago de daños y perjuicios.

En nuestra Legislación, o sea en el Derecho Civil Mexicano cuando el comprador incumple con la obligación de cubrir la totalidad del precio, el artículo 2311 nos dice que las cuotas dadas como anticipo del precio se tomarán como alquiler o renta y se fijará por peritos una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, pero más específicamente para acoplarlo a esta modalidad, cuando surge este incumplimiento nos dice el artículo 2315 que, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Por considerarlo de interés expondre enseguida las conclusiones de una ponencia presentada en la Academia Interamericana de Derecho Comparado e Internacional y que fueron aprobadas -

en su totalidad.*

PRIMERA.- El pacto de reserva de dominio debe ser regulado por la Ley, juntamente con la compraventa a plazos a fin de llevar a ella, en detalle, los criterios y soluciones que se estimen adecuados a los problemas y dificultades que han suscitado.

SEGUNDA.- Su concepto debe responder a la supeditación de la transferencia de dominio a una condición suspensiva expresada por el pago íntegro del precio por parte del comprador sin afectar al contrato ni a sus otros efectos.

TERCERA.- En la reserva de dominio los riesgos de la cosa vendida serán de cargo del comprador desde que ese reciba la entrega, salvo pacto en contrario.

CUARTA.- La condición suspensiva que afecta a la transmisión del dominio, no debe excluir las consecuencias legales del incumplimiento del comprador -resolución- ni las que se derivan del pacto expreso de las partes sobre ese punto.

En todo caso, los efectos de la resolución serán fijados por el Juez, atendidas las circunstancias del caso, en lo que -- concierne principalmente a los daños ocasionados al vendedor.

QUINTA.- El pacto de resolución no producirá automáticamente sus efectos, pues el comprador podrá cumplir en tanto no se le requiera y aún en el momento de su requerimiento; y el vendedor podrá exigir el cumplimiento en tanto no opte, mediante -- el requerimiento mismo, por la resolución.

SEXTA.- En legislaciones que omiten toda mención de pacto, se aconseja atenuar los efectos que las partes estipulen, para la resolución del contrato, en cuanto de su aplicación se deriva una situación de desequilibrio económico para alguno de -- ellos. A este efecto, cumplida parcialmente por el comprador su obligación de pagar el precio, es recomendable aplicar al caso, dentro de un derecho como el que más rige, la técnica de la cláu

sula penal, y conceder al Juez la facultad de limitar la indemnización en caso de incumplimiento y consecuentemente la resolución.

SEPTIMA.- Los efectos de la reserva de dominio en cuanto a terceros, deberán derivarse de la inscripción del contrato en un Registro de bienes muebles, cuando de éstos se trate, y en los bienes inmuebles con referencia a la posesión del comprador reformando al efecto, en cuanto se estimare menester la legislación vigente.

CONCLUSIONES

1.- Es injusto que al comprador, por falta de pago de uno o varios abonos en el precio acordado cuando ya ha cubierto más de la mitad de éste, la ley no le dé la protección necesaria que por elemental espíritu de justicia debe darle.

2.- En tal virtud me permito sugerir, entre otras cuestiones, que cuando el comprador haga una mejora en la cosa, sobre todo tratándose de bienes inmuebles que está en la creencia de que ya son de su propiedad, se le devuelva el importe de la mejora, sin perjuicio de la devolución que debe hacersele del dinero que como parte del precio entregó.

3.- Considero que se ha perdido en esta modalidad de la compraventa el principio de IGUALDAD DE DERECHOS, IGUALDAD DE -- CONDICIONES. Pues ¿por qué dar más importancia y protección al vendedor que al comprador?.

4.- La Ley Federal de Protección al Consumidor, no obstante que trata de mantener una flexibilidad entre ambas partes: -- comprador y vendedor, nada hizo para superar la injusticia, pues su artículo 28 dice exactamente lo mismo que los artículos 2311- y 2315 del Código Civil para el Distrito Federal.

5.- A lo anterior hay que agregar que la Procuraduría Federal del Consumidor no tiene poder de coacción, sino que funciona como mero árbitro y no puede obligar a nadie.

6.- Los dos ordenamientos mencionados (Código Civil para el Distrito Federal y Ley Federal del Consumidor) deberán establecer cierto criterio proteccionista al comprador con reserva de dominio, otorgando plazos mayores para el cumplimiento del pago en el caso de que el comprador haya cubierto más del cincuenta por ciento del precio convenido o si se opta por la rescisión del contrato que las mejoras realizadas voluntariamente sobre el bien objeto del contrato sean resarcidas íntegramente.

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

- 1.- *Contratos Civiles.*- Leopoldo Aguilar Carbajal, Editorial - Nacional, México 1971.
- 2.- *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos.*- Lic. Francisco - Lozano Noriega, Editorial Luz, Segunda Edición, México - - 1970, Obra Editada por la Asociación Nacional del Notaria- do Mexicano, A.C.
- 3.- *De los Contratos Civiles.*- Ramón Sánchez Medal, Editorial- Porrua, S.A. Segunda Edición, México 1973.
- 4.- *El Pacto de Dominio en la Compra y Venta "La Ley"* Revista- Jurídica Argentina tomo 41, Enero, Febrero, Marzo, José -- Manuel Saravia, Fecha de edición Marzo 1946, Buenos Aires, Argentina.
- 5.- *Elementos de Derecho Civil Mexicano.*- Rafael de Piña, Edi- torial Porrua, S.A. Tercera Edición, México 1974.
- 6.- *Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil.*- Luis - María Rezzonico, Editorial Roque Depalma, Segunda Edición, Buenos Aires 1958.
- 7.- *Instituciones de Derecho Civil.*- Traducción de la Cuarta - Edición italiana por Ramos Serrano S. y José Santa Cruz L. en el año de 1944.- Roberto de Reggiero.
- 8.- *La Venta a Plazos con Reserva de Dominio.*- Justo de Andua- za, Editorial Esparsa Calpe, Fecha de Edición: Madrid 1934.
- 9.- *Lecciones de Derecho Civil.*- Parte Tercera Volúmen III, -- Henry Leon Mazeud-Jean Mazeud, Traducción: Luis Alcalá -- Zamaro y Castillo, Ediciones Jurídicas, Europa-América - - (Buenos Aires) año 1962.
- 10.- *Revista de Derecho Judicial.*- (Directos Miguel López Muñiz Goñi).- Carmelo de Diego Lora, Fecha de Edición: año III - No. 16, Oct., Dic. 1963. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA- VENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO.
- 11.- *Tratado Elemental de Derecho Romano.*- Eugene Petit, Edito- rial Nacional, México 1971.
- 12.- *Venta con Reserva de Dominio.*- Dr. Alberto Blanco y Sán--- chez, Editada, Por la Comisión Especial de los Anales de - Jurisprudencia y Boletín Judicial, Año XV, Tomo LVI, 2o.- Epoca, Fecha de Edición, México, D.F., Enero, Febrero, Mar- zo 1948.