



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA RESCISION DEL CONTRATO DE
COMPRAVENTA

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LIGENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
MARGARITA CERNA HERNANDEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA

MEXICO, D. F.

1985



FACULTAD DE DERECHO
COORDINACION DE EXAMENES
PROFESIONALES



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.

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

- 1.- Definición.
- 2.- Características.
- 3.- Modalidades.
- 4.- Derechos y obligaciones del vendedor.
- 5.- Derechos y obligaciones del comprador.

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO

- 1.- Derecho romano.
- 2.- Derecho francés.
- 3.- Derecho español.
- 4.- Derecho alemán.
- 5.- Derecho argentino.
- 6.- Derecho mexicano.

CAPITULO TERCERO

EL RIESGO EN LA COMPRAVENTA

- 1.- Los principios res perit domino y genera non pereunt.
- 2.- La aplicación de estos principios en los casos de la compraventa entre presentes y entre no presentes.

- 3.- Los mismos principios y el perfeccionamiento del contrato de compraventa tratándose de muebles y tratándose de inmuebles.
- 4.- El caso de la compraventa con reserva de dominio.

CAPITULO CUARTO

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- 1.- La rescisión y la nulidad. Cómo se distinguen en nuestro país.
- 2.- Casos de rescisión en general.
- 3.- La rescisión concretamente referida con la --
compraventa.
- 4.- La rescisión y el pacto comisorio en materia-
de compraventa.

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

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

- 1.- Definición.**
- 2.- Características.**
- 3.- Modalidades.**
- 4.- Derechos y obligaciones del vendedor.**
- 5.- Derechos y obligaciones del comprador.**

1.- DEFINICION.

El Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 2248. que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero. Debemos considerar la anterior disposición como la definición legal que en la actualidad se encuentra en vigor.

Es evidente que al referirse el citado artículo a obligaciones a cargo de contratantes, sin duda alguna le está otorgando a la compraventa el carácter de contrato. Por lo tanto, cuando mencionemos la compraventa estaremos refiriéndonos a uno de los contratos más importantes que regula nuestro Derecho.

El Doctor Francisco Lozano Noriega define la compraventa -- como el contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. (1)

El citado autor desde luego coincide en esencia con la definición que de la compraventa da el Código Civil, pero la suya es -- una definición más completa, en cuanto a que incluye el nombre específico de los contratantes, o sea que, habla de vendedor y de comprador, términos que no aparecen en el artículo 2248 citado.

Además, dicho autor, critica la definición legal que se refiere a la transferencia de la propiedad de un derecho, porque considera que respecto de los derechos no podemos hablar de propiedad, sino de titularidad.

(1) Cuarto Curso de Derecho Civil.- Contratos.- Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F.- 1982.- Segunda edición.- Pág. 97.

El autor Ramón Sánchez Meda! no proporciona en forma personal y concreta una definición de la compraventa, pero sí considera que la que da el Código Civil es acertada. (2)

Agrega el autor citado que la definición que da nuestro Código se encuentra inspirada en el artículo 1323 del Código Civil argentino que dice: "Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero". Sin embargo, aclara que la ley mexicana difiere de la argentina en dos puntos: a).- La nuestra incluye en la definición la venta de derechos; y b).- Suprime tal definición la obligación del comprador de recibir la cosa. Respecto a la venta de derechos a que se refiere nuestra ley, añade el autor, que en este caso lo que propiamente se transfiere es la titularidad sobre los derechos y no la propiedad sobre los mismos, dado que la propiedad mas bien se reserva para las cosas y respecto a que nuestra ley suprime de la definición la obligación del comprador de recibir la cosa, supone el propio autor que ello no significa que tal obligación no exista en la compraventa.

Toda vez que nuestro Derecho incluye en la compraventa la transmisión de la propiedad de derechos, lo cual no hace la ley argentina, cabe preguntar ¿cuál es el origen de esa inclusión?. El autor citado aclara este punto al hacer referencia al Código Civil alemán que en su artículo 443 ya menciona la venta de derechos, cuando dispone que "en el contrato de venta, el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y a procurarle la propiedad. El vendedor de un derecho se obliga a procurar este derecho al comprador y si este derecho autoriza la posesión de una cosa, a entre-

(2) De los Contratos Civiles.- Editorial Porrúa, S.A.- 1973.- Segunda Edición.- Pág. 103.

gársela. El comprador se obliga a pagar al vendedor el precio convenido y a recibir la cosa vendida”.

Es de hacerse notar que entre la legislación alemana y la nuestra, hay concordancia en cuanto que ambas comprenden la venta de derechos, pero discrepan en cuanto a que la primera incluye como esencial la obligación del comprador de recibir la cosa y en la nuestra no sucede así.

Por otra parte, elogia Sánchez Meda^l el que nuestro Código no imponga al comprador la obligación de recibir la cosa vendida, toda vez que hay ocasiones en que, en rigor, no existe una verdadera recepción de la cosa como cuando se trata de venta de derechos o de venta de cosas que ya existen en poder del comprador o que el vendedor continuaría poseyendo, ya no como dueño, sino con cualquier otro título y agrega que las censuras que se han hecho a la definición que da nuestro Código Civil a la compraventa son improcedentes, específicamente la censura que se refiere a que nuestra ley omita la obligación del comprador de recibir la cosa, la cual no considera válida, porque la traslación de la propiedad se verifica y perfecciona por el mero efecto de la celebración del contrato, independiente de la tradición de la cosa o del derecho.

Comenta el autor en cita que la definición legal que de la compraventa da nuestro Código Civil, fue aceptada con beneplácito al publicarse el proyecto de dicho Código y que contiene tres actos: a).- Comprende la venta de cosas y derechos; b).- Menciona los dos únicas obligaciones esenciales que nunca faltan en la compraventa; la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho y la de pagar el precio cierto y en dinero; y c).- No menciona aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanar de la compraventa, pueden faltar en ella, tales como la obligación de en---

tregar y la correlativa de recibir la cosa.

El autor Ricardo Treviño García al tratar el concepto de la compraventa se remite exclusivamente a la definición que de ella da el artículo 2248 del Código Civil y hace únicamente la aclaración de que el objetivo principal que se persigue en este contrato, es el de transmitir el dominio de cosas y derechos, bien sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien sea que se efectúe posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie.

(3)

Con todos los elementos y citas anteriores estamos en posibilidad de formarnos un amplio concepto de la compraventa, a la que consideraremos como un contrato regulado ampliamente por el Derecho, en el que uno de los contratantes llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y el otro contratante llamado comprador se obliga a pagar por esas transferencias un precio, que en todos los casos debe ser cierto y en --- dinero. Aun cuando la definición que da nuestro Derecho está relacionada con las que de la compraventa dan los Códigos Civiles argentino y alemán, debemos atender la nuestra, que consideramos más completa, porque incluye venta de cosas y derechos, porque especifica con toda claridad las obligaciones a cargo de las partes y porque -- no deja dudas del alcance jurídico de este contrato.

(3) Contratos Civiles y sus Generalidades.- Librería Font, S.A.- Guadalajara, Jal.- 1975.- Segunda edición.- Pág. 108.

2.- CARACTERISTICAS.

Indicar las características de cualquier contrato es, en principio, colocar el contrato dentro de los cuadros generales de clasificación. Ahora bien, toda vez que el presente trabajo versa sobre la compraventa, se procederá a colocar dicho contrato en sus respectivas clasificaciones.

a).- Por su objeto, nuestro Código Civil hace una importante clasificación de los contratos en preparatorios y definitivos.

El contrato preparatorio generalmente es preliminar, de preparación de otro contrato y de ahí su denominación. El artículo 2243 del Código Civil establece que puede asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro, o sea que la ley admite la existencia de un contrato que tienda a ser preliminar o preparatorio de otro. El artículo 2245 del citado Código indica que la promesa de contrato o sea el contrato preparatorio, sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

De acuerdo con el autor Lozano Noriega el contrato preparatorio es un camino, una etapa, un momento para la celebración del contrato definitivo. (Obra citada. Pág. 62).

Al referirse a los contratos preparatorios, el Código Civil habla de "la promesa", lo cual implica que ambos conceptos significan lo mismo. La promesa no es sino un contrato preliminar que da origen a la celebración de otro contrato, de acuerdo con lo prometido u ofrecido. El mismo Código usa indistintamente los términos contrato preliminar, contrato preparatorio, promesa de contrato, según se desprende de la simple lectura de la segunda parte, título

primero de dicho Cuerpo Legal, y en la práctica, a este contrato lo conocemos también con los nombres de antecrtrato y precrtrato. --- Cualquiera de estos términos que se ha usado se considerará correcto y sin que dé lugar a confusiones, pues todos ellos, evidentemente, se refieren al contrato preparatorio en general.

Ahora bien, en contraposición a los contratos preparatorios, tenemos a los definitivos. Estos últimos suponen lógicamente que no son contratos preliminares, precrtratos, promesa de contratos y que de ninguna manera engendrarían obligaciones de celebrar otro contrato en lo futuro. El contrato definitivo engendra obligaciones diferentes al preparatorio, de acuerdo con la fisonomía o la estructura del contrato de que se trate. Este contrato produce sus efectos --- definitivos y aun cuando como antecedente puede estar ligado a un -- precrtrato, no lo estará a la celebración de otro posterior.

Por último, el Código Civil separa con precisión los contratos preparatorios y los definitivos al tratarlos en títulos separados.

De acuerdo con lo dicho anteriormente se concluye que el -- contrato de compraventa tiene el carácter de definitivo en todos los casos, porque engendra obligaciones de dar, consistentes en transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y a pagar un precio cierto y en dinero y esta clase de obligaciones son -- totalmente diferentes a las obligaciones de hacer a que se refieren -- los contratos preparatorios.

La compraventa transmite el dominio de las cosas, lo cual -- nunca sucede en los contratos preparatorios.

b).- Tenemos una segunda clasificación de los contratos - que atiende al objeto cosas y así resulta que hay contratos de - transmisión de propiedad y los hay de transmisión de uso y disfrute.

La característica primordial de los contratos del primer grupo consiste en que, por virtud del contrato, se transmite la --- propiedad de las cosas de una persona a otra, o sea que una per---sona traspasa, transfiere o traslada su propiedad en favor de --- otra. Esta clase de contratos traslativos de propiedad o dominio puede ser sin o con contraprestación, según el contrato de que se trate.

La característica del segundo grupo es que no transfiere---ren los contratos que a él pertenecen la propiedad de las cosas, - sino únicamente el uso, goce y disfrute de las mismas.

La compraventa, obviamente y por su naturaleza, pertenece al primer grupo citado, o sea al grupo de contratos de transmisión de propiedad y además es un contrato con contraprestación - que consiste en el pago de un precio cierto y en dinero.

Junto con la compraventa tenemos otros contratos que son - la permuta, la donación y el mutuo, todos ellos integrantes del - grupo de contratos que transmiten la propiedad."

El maestro Rafael Rojina Villegas considera que el con---trato de compraventa es indudablemente el que tiene mayor impor---tancia entre los de su clase, en primer lugar porque se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio y, además, porque -- constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza.

Añade que la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio; que el contrato es en el Derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio, dentro del grupo de los contratos translativos, y la compraventa es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio. (4)

De acuerdo con lo anterior, siempre se deberá considerar a la compraventa como el contrato más importante traslativo de dominio.

c).- Otra clasificación de contratos establecida en nuestro Código Civil, bajo un criterio estrictamente jurídico, es la que los divide en unilaterales y bilaterales.

El artículo 1835 del citado Código establece, que el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada y el artículo 1836 del mismo Cuerpo legal indica, que el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

A propósito de esta clasificación, el autor Sánchez Medal opina que los contratos son bilaterales en un sentido amplio, cuando simplemente una y otra parte se obligan y son sinalagmáticos o bilaterales en un sentido propio o estricto, cuando las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre sí una interdependencia recíproca. Considera dicho autor que no es una división-

(4) Compendio de Derecho Civil.- Contratos.- Editorial Porrúa.- 1980.- Pág. 44.

disyuntiva o exhaustiva la de los contratos unilaterales y bilaterales, por cuanto que no puede decirse que por fuerza los contratos son unilaterales o bilaterales en sentido estricto, dado que hay contratos en que nacen obligaciones a cargo de las dos partes pero que, sin embargo, no son ni unilaterales (pues no se obliga una sola de las partes) ni tampoco sinalagmáticos (porque no hay interdependencia recíproca entre la obligación de una parte y la de otra) como por ejemplo en el mandato retribuido, en el depósito remunerado y en la fianza retribuida y que, además, el contrato de hipoteca queda totalmente fuera de esta serie, ya que no genera obligaciones sino sólo crea el derecho real de hipoteca. (obra citada. Págs. 67 y 68)

De acuerdo con la opinión anterior, se debe concluir que, en un sentido amplio, el contrato es bilateral cuando genera obligaciones para ambas partes, aunque éstas no sean recíprocas y en un sentido propio o estricto, o mejor dicho para que sea sinalagmático, es menester que no sólo existan obligaciones derivadas del contrato a cargo de una y otra parte, sino que es necesario que las obligaciones sean recíprocas o sea que exista una estrecha interdependencia de la obligación a cargo de una parte y de la obligación a cargo de la otra.

Manresa, citado por Sánchez Medal (obra citada, Pág. 73), dice que no son contratos bilaterales en un sentido propio o estricto, aquellos que desde el momento en que se perfeccionan simplemente producen obligaciones para las dos partes contratantes, cualquiera que sea la relación que entre dichas obligaciones exista; sino que son contratos bilaterales en un sentido propio o estricto los que generan obligaciones de tal naturaleza que guarden-

entre sí una perfecta reciprocidad, siendo una la condición de la otra, hasta el punto que no se conciben aisladamente.

De acuerdo con los anteriores conceptos, debemos concluir que el contrato de compraventa es bilateral o por decirlo mejor, - sinalagmático.

d).- Otra clasificación, que proviene de nuestro Código Civil vigente, es la que divide a los contratos bajo un criterio - preponderantemente económico en onerosos y gratuitos.

El artículo 1837 del Código Civil establece que es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recí--procos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una -- de las partes.

La claridad de la anterior definición legal no deja lugar a dudas respecto a la naturaleza de los contratos onerosos y gra--tuitos y por ello, se debe concluir que la compraventa es un con--trato oneroso.

e).- Otra clasificación legal, que se deriva del contrato oneroso, es la que divide a los contratos en conmutativos y aleato--rios.

El artículo 1838 de nuestro Código Civil determina que - el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación--debidada depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea - posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.

Sánchez Medal critica la definición legal anterior y -

dice que, por su generalidad, es inexacta e incompleta, ya que -- dentro de ella podrían acomodarse también la sociedad y la apar-- cería, lo que demuestra que la sola incertidumbre sobre el bene-- ficio o la pérdida no es suficiente, sino que, además, debe ha-- ber la alteridad y oposición de las prestaciones, de manera que -- esa incertidumbre se refiere también a que lo que para una de las partes es ganancia, para la otra parte es una pérdida en la misma proporción y medida que aquella ganancia, tal como aparece en los diversos contratos aleatorios reglamentados expresamente por el -- legislador. (Obra citada, Pág. 67).

Trabucchi dice: "el contrato es aleatorio cuando el va-- lor concreto de la prestación o de la contraprestación depende de un factor incierto, que puede actuar en ventaja de una parte con-- tratante y en contra de la otra". (5)

De los anteriores conceptos se concluye que el contrato de compraventa generalmente es conmutativo por cuanto que las --- prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato y ocasionalmente es aleatorio cuando se trata de una compra de -- esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos de una cosa -- corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando-- siempre su precio, independientemente de que no lleguen a exis-- tir.

Dentro de los contratos aleatorios regulados por el Có-- digo Civil se encuentra esta figura jurídica denominada compra -- de esperanza, de la que se tratará al hacer referencia a las moda-- lidades de los contratos.

(5) Trabucchi Alberto.- Instituciones de Derecho Civil.- Tomo II.- Editorial Revista de Derecho Privado.- Madrid.-1967.-
pág. 204.-

f).- Otra importante clasificación de los contratos es la que los divide en principales y accesorios.

Los primeros son aquellos que pueden existir por sí y tienen un fin propio e independiente de los demás. Los segundos sólo pueden existir por consecuencia de otros contratos, como -- por ejemplo, la fianza, la hipoteca, la transacción, el compromiso arbitral y la prenda.

El autor Lozano Noriega, respecto a estos contratos, dice que entendemos por contrato principal aquél que tiene autonomía jurídica propia; es decir, el que no depende de otro contrato o de alguna obligación preexistente para existir. Es un contrato que existe y subsiste por sí mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica, porque tiene autonomía jurídica. En cambio, el contrato accesorio es un contrato que depende, necesariamente, de otro contrato, o mejor que de otro contrato, de una -- obligación preexistente, obligación que pudo haber tenido una --- fuente contractual o extracontractual. (Obra citada. Pág. 60).

Para el citado autor, la clasificación de contratos en principales y accesorios es importante porque el accesorio sigue la suerte del contrato principal al que sirve de garantía.

Ahora bien, sentado lo anterior, cabe concluir que el contrato de compraventa, por sus características, es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato o de una --- obligación preexistente y tampoco sigue la suerte de ningún otro contrato ni sirve de garantía a otro acto jurídico. La compra -- tiene autonomía jurídica propia, existe por sí y tiene un fin -- propio independiente de los demás.

Tan es principal el contrato de compraventa, que se considera un verdadero contrato tipo, dado que varios de sus efectos a través de un proceso de generalización en una interpretación -- sistemática e inductiva, han servido para elaborar principios generales aplicables a todos los contratos sinalagmáticos onerosos y conmutativos y aun en materia de obligaciones, como opina el -- autor Sánchez Medal. (Obra citada. Pág. 105).

g).- Hay otra clasificación de contratos que los divide en nominados e innominados o atípicos. Se considera que los contratos nominados son los estructurados expresamente en el Código Civil y los innominados o atípicos son los que no están especialmente reglamentados en dicho Código, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de las reglamentadas en el mismo Código Civil.

El artículo 1858 del Código Civil establece que "Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se registrarán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las -- disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este Ordenamiento".

El autor Lozano Noriega, respecto a esta clase de contratos, aclara que algunos autores han entendido por contrato nominado, haciendo una pura interpretación gramatical, aquél que tiene un nombre y por contrato innominado el que carece de él y que esta interpretación no tiene absolutamente ningún interés práctico ni ninguna trascendencia jurídica.

Añade el autor citado que en el sentido moderno de estos términos se debe entender por contrato nominado aquel que ha sido objeto de una reglamentación legal y por contrato innominado el que carece de reglamentación legal; que en el Derecho moderno en materia de obligaciones y principalmente en materia de contratos, domina todavía el principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, los cuales se obligan en la forma que quisieron hacerlo; que ya no tiene interés el que el contrato se encuentre o no reglamentado para hacer derivar acciones de cumplimiento; que estas acciones existen independientemente de la reglamentación legal para facilitar precisamente la celebración, el nacimiento de estas operaciones jurídicas.

Respecto a la compraventa, observa el autor lo laborioso que sería celebrar un contrato de ella si no estuviese reglamentada en el Código Civil como el primer contrato de los traslativos de dominio que reglamenta dicho Código. (Obra citada, Págs. 37 y 38).

Se concluye que en virtud de que el contrato de compraventa se encuentra expresamente reglamentado por el Código Civil en una forma amplia y completa, debe considerarse a dicho contrato dentro del grupo de los nominados.

h).- Existe otra clasificación de contratos que los divide en consensuales en oposición a los formales.

Se dice que es contrato consensual aquel para cuyo perfeccionamiento no se requiera ninguna forma especial; basta con que exista el consentimiento, el acuerdo de voluntades, para que el contrato se perfeccione y produzca todos sus efectos y que un contrato formal es aquel para cuyo perfeccionamiento la ley ---

exige determinada forma, que por regla general es la escrita.

*Al respecto, se coincide con la opinión del Maestro ---
Rojina Villegas, quien dice que la compraventa es un contrato con-
sensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de mue---
bles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto; es
decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la vo---
luntad del consentimiento tácito y expreso. En el tácito, se admi-
te que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se
forme y constituya, generalmente en aquellos casos en que se toma-
la cosa y se deposita el precio, lo cual constituye el hecho indu-
bitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrg
to. 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 mue-
bles. (Obra citada, Págs. 58 y 59).*

En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, - según el precio.

El Código Civil, en su artículo 2316 establece que el -- contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad -- alguna especial, sino cuando recae sobre algún inmueble y a su -- vez, el artículo 2317 del propio Ordenamiento expone que las ena- -- denaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea ma- -- yor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de dere-- chos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen -- un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento- -- privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas fir-

mas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público -- de la Propiedad.

Se concluye entonces que la compraventa cae dentro del grupo de los contratos consensuales y formales, según el caso y -- sobre todo tomando en cuenta que se trató de compraventa de muebles o inmuebles.

i).- Otra clasificación de los contratos es la que -- considera los consensuales en oposición a los reales.

Anteriormente se trataron las características de los contratos consensuales. Ahora bien, un contrato real (contrato re del Derecho Romano), es un contrato para cuyo perfeccionamiento -- se exige un principio de ejecución. Ese principio de ejecución es, generalmente, la entrega de una cosa. En otras palabras, poco importa que haya acuerdo de voluntades y que ese acuerdo conste en forma auténtica, pues el contrato no se perfecciona mientras la cosa no ha sido entregada, porque se trata de un derecho real.

Bajo los anteriores conceptos se concluye que, en oposición al contrato real, la compraventa es consensual. Quiere esto decir que existe antes de la entrega de la cosa, lo cual no es un elemento constitutivo de la misma. No se puede catalogar a la compraventa dentro de los contratos reales en que la entrega de -- la cosa es un elemento necesario para su formación, pues la ley -- no exige el requisito de la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato.

j).- Otra diversa clasificación que se ha hecho de los contratos. es la que los divide en los de ejecución instantánea, escalonada y sucesiva.

Esta clasificación obedece al tiempo que dura la ejecución del contrato. Se dice que en el contrato de ejecución instantánea las prestaciones de las partes, o por lo menos de una de ellas, se ejecuta inmediatamente, en un solo momento, "de un solo golpe". En los contratos de ejecución sucesiva, las prestaciones de las partes, o por lo menos las de una de ellas, se van ejecutando momento a momento, durante todo el tiempo de vigencia del contrato. En los contratos de ejecución escalonada las prestaciones de las partes, o por lo menos las de una de ellas, se van repitiendo a intervalos de tiempo.

El autor Lozano Noriega (obra citada, Págs. 55 y 56), considera que la clasificación anterior tiene interés práctico por los siguientes motivos:

Cuando el contrato es de ejecución instantánea, los efectos se producen retroactivamente y destruyen el pasado y en caso de rescisión las cosas vuelven al estado en que se encontraban.

En un contrato de ejecución escalonada o ejecución sucesiva, en caso de rescisión, se origina una cesación de efectos para el futuro.

El contrato de ejecución escalonada, es un tipo intermedio entre los contratos de ejecución instantánea y de ejecución sucesiva, pero sus efectos se asimilan a los del contrato de ejecución sucesiva, pues las prestaciones de las partes van repitiéndose a intervalos de tiempo.

Ahora bien, de acuerdo con las anteriores ideas, cabe concluir que el contrato de compraventa puede catalogarse dentro de los de ejecución instantánea, en el caso de que ésta se celebre

en un solo acto y en forma inmediata, acto en el cual el vendedor transferirá la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho y el comprador pagará por ella un precio cierto y en dinero, pero -- también la compraventa podrá pertenecer al grupo de los contratos de ejecución escalonada, como en el caso del contrato de compraventa por suministro.

3.- MODALIDADES.

En el Capítulo VII, Segunda Parte, del Título Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, se regulan algunas modalidades del contrato de compraventa y es por ello que ese capítulo se titula en esa forma: "De algunas modalidades del contrato de compraventa". Es evidente que el legislador no ha querido agotar la totalidad de las modalidades que pueden existir y como en nuestro Derecho impera el sistema de la autonomía de la voluntad, ha dejado a las partes contratantes el derecho de estipular otras modalidades y el Código se limita a reglamentar las que el legislador consideró de importancia fundamental.

En este apartado se hará referencia a las modalidades a que se refiere el Código Civil, bien entendido que pueden existir otras muchas modalidades que no trata ese Cuerpo Legal y que se dejan a la autonomía de la voluntad.

a).- Compraventa con reserva de dominio.- La venta con reserva de dominio consiste primordialmente en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente el precio convenido.

El artículo 2312 del Código Civil, en su primer párrafo establece que "puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado...".

Es de notarse que la venta de este tipo se encuentra supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se reali-

ce un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior del precio, de lo que se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa.

El maestro Rojina Villegas aclara que 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. (obra citada, Pág. -- 147)

El propio autor comenta que se ha discutido, a propósito de esta modalidad, si no es contraria a la esencia misma de la --- compraventa; añade que el derecho moderno acepta la venta con reserva de dominio pero que en el Código Napoleón y en los Códigos de 1870 y 1884, el legislador guardó silencio respecto a esta modalidad, lo cual podría interpretarse en dos formas: o que se dejaba a la autonomía de las partes afectar la compraventa a ese hecho o que no se permitía y por ello el legislador no la reglamentaba en virtud de que era contraria a la esencia misma del contrato.

Ahora bien, cabe aclarar de mi parte que independientemente de que los Códigos antecesores de nuestro Código Civil vigente no se refirieran a la compraventa con reserva de dominio, no importa cual haya sido la intención del legislador al guardar silencio al respecto, el Código actual sí la establece (artículo 2312) y lo que es más importante, esa modalidad en el presente cada día tiene mayor uso y mejor eficacia en innumerables negocios de la vida moderna.

Respecto a terceros, la venta con reserva de dominio, permite que la modalidad surta efectos siempre y cuando la cláusula -- aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, si se refiere a bienes inmuebles o a muebles susceptibles de identificación indubitable por marca y número. En cuanto a los muebles que no pueden identificarse, la reserva de dominio no surte efectos contra -- tercero. Lo anterior se establece claramente en el párrafo segundo del artículo 2312 del Código Civil en relación con las fracciones I y II del artículo 2310 del propio Ordenamiento.

Una característica importante de la venta con reserva de dominio es la de que la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, pero toda vez que en el capítulo cuarto de este trabajo se tratará sobre la rescisión, posteriormente se hará referencia a este tema.

En esta modalidad se presenta el problema de determinar si durante el tiempo que está corriendo el plazo para el pago del precio, el vendedor que es aun dueño de la cosa puede transferir su -- propiedad a otra persona o bien si le está prohibida toda enajenación. El caso lo resuelve claramente el artículo 2313 del Código Civil que establece que el vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar el precio y que se hará constar en la inscripción relativa. Esta disposición obedece precisamente a que los terceros conozcan la situación del bien y sepan -- que su dueño no puede enajenarlo. Es evidente que si no se anota esta limitación de dominio, el tercero que adquiriera del vendedor la propiedad no sufre las consecuencias de la nulidad .

Por último, toda vez que en esta modalidad el vendedor no transfiere la propiedad de la cosa, aunque ésta esté ya en poder --

del comprador, ¿cómo se justifica la posesión del comprador sobre la cosa de la que no es propietario?. La solución clara y precisa la da el artículo 2315 del Código Civil que establece que en la venta con reserva de dominio, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Rojina Villegas, respecto al anterior artículo citado --- aclara que aun cuando dicha disposición habla de arrendatario, la misma sólo funciona como supletoria de la voluntad de las partes, de tal manera que las mismas pueden indicar en el contrato de compraventa con reserva de dominio que el comprador tendrá el carácter de comodatario, de depositario, de mandatario, etc. para custodiar la cosa.

b).- Venta en abonos.- La venta en abonos es una modalidad de la compraventa consistente en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y otra persona llamada comprador, se obliga a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero, el --- cual se cubrirá en partidas periódicas.

Se propone la anterior definición de la venta en abonos en consideración a la definición que da el Código Civil respecto de la compraventa y a las características que reviste esta modalidad.

La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa por lo que en ella no hay reserva de dominio. La modalidad consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas y --- usualmente contiene una cláusula de rescisión del contrato en ---

caso de incumplimiento.

En esta modalidad es necesario prever la posibilidad de que en caso de incumplimiento, surta efectos en contra de tercero, tratándose de bienes inmuebles para lo cual es menester inscribir la cláusula relativa en el Registro Público de la Propiedad. En tratándose de bienes muebles, la cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento, también surtirá efectos contra tercero cuando los muebles sean identificables y, en este aspecto, se equiparan las reglas del registro a la modalidad de la reserva de dominio.

En la venta en abonos se ha transmitido la propiedad, lo cual no sucede en la reserva de dominio y en caso de no pagarse el precio, el vendedor puede recobrar la propiedad de la cosa inclusive contra tercero siempre y cuando la cláusula rescisoria esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad. A esta figura se le ha llamado pacto comisorio, del cual se hablará en capítulo posterior de este trabajo.

De acuerdo con el autor *Rojina Villegas*, desde el punto de vista de la eficacia de la garantía es preferible la reserva de dominio, que la venta en abonos, 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, en tanto que la cláusula rescisoria en las ventas que se hagan en abonos, no impone responsabilidad penal al comprador quien legítimamente puede disponer de la cosa que le pertenece ya. (Obra citada, Pág. 152)

Comenta el autor citado que, en cambio la cláusula rescisi-

soria permite otra forma de garantía que, desde el punto de vista del crédito, puede ser 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 admite ni la prenda ni la hipoteca.

Rafael De Pina en su obra *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, citado por el autor Ricardo Treviño García, refiriéndose a esta modalidad dice que la venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; -- que puede afirmarse que es la manera habitual, corriente, por medio de la cual el gran público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las compras al menudeo. Agrega De Pina que a la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, -- sobre todo el de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales constituye un aliciente, a veces irresistible, para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias, -- que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas, pero, en cambio, ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento que le son necesarias o imprescindibles, -- y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener.

Al respecto opino que si bien es cierto que la venta en abonos puede inducir a las personas a comprar cosas innecesarias o superfluas, por la facilidad aparente que representa su forma de pago, lo cual equiparo en cierto aspecto con el uso de las tarjetas de crédito bancarias, también lo es que en nuestro medio y dada la situación económica de una parte importante de nuestra gente, solamente se pueden adquirir, por algunos sectores, los

bienes pagándolos en abonos, pues numerosas capacidades económicas no permiten hacer compras de contado.

c).- *Venta con pacto de preferencia.*- En esta modalidad es válido el pacto en que se estipule que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor gozará del derecho de preferencia en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador. Este derecho de preferencia no origina la nulidad de la compraventa que se ejecute en violación del mismo, por lo que no se le debe confundir con el derecho del tanto que se le reconoce por la ley al copropietario o heredero. El Código Civil vigente en sus artículos 2303 al 2308 regula esta modalidad de la compraventa. De dichas disposiciones concluimos que puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa; el vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere y si la cosa fuere inmueble tendrá que ejercer su derecho de preferencia dentro del término de diez días; debe hacerse saber fehacientemente al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados; si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública debe hacerse saber al que tiene ese derecho el día, hora y lugar en que se celebrará el remate. Por último, la ley reputa al derecho de preferencia como personalísimo, es decir, no es transmisible --

ni por herencia ni tampoco puede ser objeto de cesión por contrato; se concede sólo a la persona del vendedor y exclusivamente a él, lo cual se deriva de lo que dispone el artículo 2308 del citado cuerpo legal.

d).- Venta con pacto de no vender a determinada persona.- Esta modalidad se encuentra prevista en el artículo 2301 del Código Civil para el Distrito Federal que establece: "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna". De la citada disposición legal se desprende claramente que es válida el pacto que prohíba al comprador vender a su vez la cosa a determinada persona. Así, por ejemplo, la estipulación que establezca que quien me compra la cosa, no puede venderla a mi socio, es válida.

Respecto a esta modalidad, el maestro Rojina Villegas opina que implica en realidad una modalidad excepcional en nuestro derecho, en donde existe la regla de que no pueden crearse incapacidades por contrato; que nuestro derecho, siguiendo al francés, permite que sólo por la ley se originen indapacidades, es decir, que incumbe exclusivamente a la norma conferir, restringir o negar, en ciertos casos, la capacidad de goce o ejercicio; que la regla general es la de que toda persona es capaz, excepto cuando la ley diga lo contrario y que la incapacidad es una excepción que sólo la ley puede declarar y así lo dispone el artículo 1798 del Código Civil que dice "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". (obra citada, Pág. 153).

De acuerdo con la anterior opinión, debe considerarse que el pacto de no vender a determinada persona supone una incapacidad

cidad que no nace del contrato mismo, porque por contrato no pueden crearse incapacidades, sino que deriva de la ley que es a la única que incumbe crearlas.

Por otra parte, la venta con pacto de no vender a determinada persona, origina una obligación de no hacer, pues la cláusula no es otra cosa que una prohibición de ejecutar un determinado acto jurídico. Ahora bien, ¿qué sucede cuando se viola la obligación de no vender a determinada persona?. Evidentemente no se --- afecta al nuevo contrato de venta, sino que sólo impone la obligación de pagar los daños y resarcir los perjuicios al vendedor. -- Llegamos a esta conclusión porque el Código no dice si la venta es nula cuando se ejecuta violando la cláusula de no vender a determinada persona por lo que, ante este silencio, se deben tomar en cuenta las reglas generales de derecho que, en términos generales, sólo imponen la reparación de daños y perjuicios, en caso de incumplimiento de obligaciones de no hacer. Además, al respecto, el artículo 2028 del Código Civil dispone que "El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención...".

Por último, cabe observar que el artículo 2301 del Código Civil, ya citado, impone la nulidad a la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna. Considero acertada la disposición porque si se permitiese la validez de una cláusula general para que el comprador no vendiera a persona alguna, independientemente de sus consecuencias antijurídicas y antieconómicas, se estaría afectando la naturaleza del derecho de propiedad

e).- Compra de esperanza.- Consiste esta modalidad en --

adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor es acreedor al precio, aun cuando los frutos o productos no lleguen a existir.

La compra de esperanza se encuentra expresamente prevista en el Código Civil, cuyo artículo 2792 dice así: "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

En relación con esta modalidad se ha comentado que, desde el punto estrictamente jurídico, provoca un verdadero problema en el derecho, porque la venta de cosas futuras, cuando éstas no llegan a existir, en teoría debería ser jurídicamente imposible. Se objeta argumentando que se trata de un contrato aleatorio y se dice que en la compra de esperanza se da el caso de un contrato sin objeto. Sin embargo, a pesar de las citadas objeciones la compra de esperanza existe y se encuentra expresamente reglamentada en nuestro Derecho.

f).- *Compraventa de cosa futura.*- Esta modalidad también se encuentra reglamentada por el Código Civil que en su artículo 2309 dispone: "Si se venden cosas futuras, tomando el -

comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato --- es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo - a la compra de esperanza".

En esta figura jurídica el vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa, constituyendo éste una -- excepción a la regla que ordena que para la existencia de un contrato es necesario consentimiento y objeto. En la venta de cosa - futura, el vendedor tiene derecho al precio, no obstante que la - cosa no llegue a existir.

Por otra parte, a pesar de que el Código Civil dispone -- que la compraventa de cosa futura se rige por lo dispuesto en el - capítulo relativo a la compra de esperanza, no hay que confundir- las dos figuras, pues se trata de dos operaciones jurídicas distin- tas.- En efecto, la distinción estriba en que, aun cuando ambos-- contratos son considerados aleatorios, la compra de esperanza sólo se refiere a los frutos o productos futuros y la compraventa de -- cosa futura abarca la cosa misma.

Por último, en otro orden de ideas, tampoco hay que confun- dir la venta de cosa futura con la venta de cosa esperada, la cual debe considerarse como otra diversa modalidad de la compraventa. - La venta de cosa esperada se presenta cuando las partes condicio- nan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contra- to, de tal manera que si la cosa no llega a existir, el contrato - no produce ningún efecto, en cambio, en la venta de cosa futura, - aunque la cosa no llegue a existir, el vendedor tiene derecho al - precio. La venta de cosa esperada es un contrato conmutativo. La - venta de cosa futura es un contrato aleatorio. (Treviño García.- Obra citada.- Pág. 63).-

g).- *Compraventa a vistas.*- Esta modalidad también se encuentra prevista en la ley. Efectivamente, el artículo 2257 del Código Civil dispone que: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después -- que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".

De acuerdo con el maestro *Rojina Villegas* el artículo -- anteriormente citado tiene sus antecedentes en el Código Francés y en el proyecto de *García Goyena* que son las fuentes en que se -- inspiró nuestro Código Civil de 1870. A su vez, el Código Civil -- de 1884 se refirió también a esta modalidad al establecer en su -- artículo 2825 que: "las compras a vista o de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan visto, gustado, pesado o medido los objetos vendidos". (Obra citada.- Pág. 155).

Cabe hacer notar la similitud que existe entre el artículo 2825 del Código Civil de 1884 y el artículo 2257 del Código -- Civil en vigor. Coinciden casi textualmente y la única diferencia que se observa es que el artículo 2257 no menciona el término --- "compras a vista", a pesar de lo cual los diversos autores siguen utilizando dicho término como nombre técnico de esta modalidad.

Respecto a la *compraventa a vistas*, se ha venido dis--cutiendo si es una modalidad que está sujeta a una condición suspensiva, que consiste precisamente en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas o bien, si es una modalidad que afecta al consentimiento mismo, pues éste no se presta sino hasta el momento en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas; por tanto, al momento de celebrar el contrato no hay consentimiento. Los autores *Treviño García* y *Rojina Villegas* (obras citadas, Págs. 66 y-

159 respectivamente), sostienen una posición ecléctica y dicen - que efectivamente, respecto a cosas que se acostumbra gustar, no existe consentimiento sino hasta que las cosas hayan sido gustadas, pero respecto a las cosas que se acostumbra pesar o medir, - el contrato está sujeto a una condición suspensiva, consistente en que las cosas se pesen o se midan.

Rojina Villegas propone que, en relación con este problema, se haga la siguiente distinción: la venta de cosas que se acostumbra gustar no existe, y por tanto, el consentimiento no se forma, sino hasta que la cosa se ha gustado y el comprador -- resuelve, a su arbitrio, si la acepta o no. En cuanto a las cosas que se acostumbran pesar o medir, el consentimiento sí se ha formado. No hay aquí una condición que supedita la formación del consentimiento al hecho de que las cosas sean pesadas o medidas. Dada la naturaleza de este acto que no supone necesariamente la conformidad del comprador, ni menos aun un acto exclusivo y subjetivo de su voluntad, debe sostenerse que la compraventa de cosas que se acostumbran pesar o medir, una vez que las partes se ponen de acuerdo con el precio, sólo queda sujeta a la modalidad de que sean pesadas o medidas. Puede pactarse la condición de que -- exista determinada cantidad, y que si no existe, la compraventa no quedará perfeccionada; pero si no hay un pacto en este sentido y simplemente se ponen de acuerdo las partes en un precio calculado por unidad, la compraventa existe y queda solamente supeditada a esa modalidad de pesar, contar o medir.

Los anteriores razonamientos los formula el maestro Rojina Villegas quien a su vez invoca a Francisco Degni como autor

de los mismos.

Ahora bien, los autores citados insisten en que todo lo anterior tiene importancia, por lo que respecta al problema de la pérdida de la cosa. En efecto, si se acepta que en el caso de venta a vistas sobre cosas que se acostumbra gustar, no hay consentimiento antes de que sean gustadas, y se llegan a perder por un caso fortuito, el vendedor, que es el dueño, sufre la pérdida, en virtud del principio de que las cosas perecen para su dueño. Por otra parte, si se admite que el contrato está sujeto a una condición suspensiva, en el caso de cosas que se acostumbra pesar o medir, y la cosa perece por un caso fortuito antes de que la condición se cumpla, el vendedor es el dueño y sufre la pérdida; si por el contrario, la pérdida ocurriere cuando ya se cumplió la condición, el comprador es el dueño, y él sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido. Tratándose de cosas que no son ciertas y determinadas (géneros) éstas nunca perecen, por lo que si se pierden por un caso fortuito o fuerza mayor, es el vendedor, como dueño de ellas el que sufre la pérdida.

La fracción V del artículo 2017 del Código Civil vigente se relaciona con lo anterior al establecer que: "En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de la cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes: ...V.- Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido...".

Por su parte, el artículo 2022 del citado Ordenamiento -

determina que: "Cuando la obligación de dar tenga por objeto una cosa designada solo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualice por la elección del deudor o del acreedor, se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas establecidas en el artículo 2017".

h).- *Compraventa sobre muestras.*- El licenciado Agustín García López da la siguiente definición de esta modalidad: "Debemos entender por compraventa sobre muestras, aquella en que la -- determinación de la cosa vendida se hace, bien en relación con -- una parte desprendida de la misma cosa, es decir, sobre una muestra, bien en relación con la especificación de las calidades de -- una cosa".(6)

Respecto a esta modalidad el artículo 2258 del Código Civil en vigor establece: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, -- dos peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero, para el -- caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconfirmitad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

Esta modalidad es una novedad que introdujo el Código Civil vigente en nuestro Derecho Civil, pues no la regularon ni el Código de 1870 ni el de 1884, pero sí era conocida en el derecho privado. por cuanto que el Código de Comercio trata de ella,

(6).- García López Agustín.- Apuntes sobre contratos.- Primera -- Parte.- pág. 130.-

pues en efecto, los artículos 373 y 374 del citado Código de Comercio, establecen: "Las compraventas que se hicieren sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes. En caso de desavenencia entre los contratantes, -- dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrados por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconfirmitad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato". "Cuando el objeto de las compraventas sean mercancías que no hayan sido vistas por el comprador, ni pueden clasificarse por la calidad determinada en el comercio, el contrato no se tendrá por perfeccionado, mientras el comprador no las examine y acepte".

Comparando el artículo 2258 del Código Civil con el artículo 373 del Código de Comercio, considero que el del Código de Comercio es más completo porque el artículo 373 establece que el contrato de compraventa sobre muestras se perfecciona por el solo consentimiento de las partes y el 2258 no resuelve este problema.

Ahora bien, del análisis de las diversas disposiciones legales citadas anteriormente, debe llegarse a la conclusión de que existe compraventa sobre muestras cuando las partes se ponen de acuerdo no respecto del objeto mismo, sino sobre una parte -- desprendida de él, que se llama muestra, o bien, sobre su descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que puedan identificarlo. La compraventa sobre muestras -- se realiza sobre una parte desprendida de la cosa que se llama -- muestra, o en ocasiones sobre un objeto que es el término de --

comparación igual de todos los demás que van a venderse.

1).- *Venta por acervo, o a la vista.*- Respecto a esta modalidad el maestro *Rojina Villegas* dice que, "se entiende por tal, la venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie y calidad, o de especies y calidades distintas, que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no el contenido, sino el continente; es --- decir, no se compran determinados bienes por lo que éstos sean en realidad, se adquiere un acervo contenido en una vasija, en un --- granero, en una bodega, en un carro de ferrocarril, en un fundo --- mercantil, y se compra a la vista, o a ojo cerrado, como dicen los italianos, sin precisar el contenido y sin que tenga importancia --- para la venta que las partes, o el comprador, hayan imaginado un --- contenido mayor o menor. La venta no se rescinde por el hecho de --- que después el comprador al contar, pesar o medir, compruebe que hay un contenido menor al que calculaba, o bien, porque el vende--- dor sufra un error de cálculo y resulte un contenido mayor" . (obra citada.- Pág. 163)

En relación con esta modalidad, el Código Civil vigente contiene algunas disposiciones que la reglamentan. Así, el artículo 2259 establece que: "Si la venta se hizo solo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o me--- dir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengañen el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del con--- trato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba". Por su parte, el artículo 2260 del --- citado Ordenamiento, estipula que: "Habrà lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ---

ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista".

De lo anterior se infiere que en la venta por acervo, -- el contrato se perfecciona y la propiedad se trasmite en el momento en que las partes se pongan de acuerdo sobre cosa y precio, -- aun cuando en el acervo existan bienes que se acostumbran contar, pesar o medir; si el comprador no encuentra en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba, no puede pedir la rescisión del contrato, pero sí habría lugar a pedir la rescisión, si el -- vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él -- especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

Por último, en materia de inmuebles, se entiende que la venta de éstos es por acervo cuando se enajena todo lo que se encuentra dentro de los linderos señalados y no da lugar a rescindir el contrato el hecho de que en la entrega hubiere falta o exceso.- Lo anterior se desprende del contenido del artículo 2261 del Código Civil vigente que dispone que: "Si la venta de uno o más -- inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso".

4.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Como ya se dijo anteriormente, el contrato de compraventa tiene el carácter de bilateral y, por lo tanto, engendra obligaciones para ambas partes contratantes. A continuación se hará referencia a las obligaciones a cargo del vendedor:

a).- Transmittir el dominio de la cosa vendida.- Esta es la principal obligación que la ley impone al vendedor, quien debe transferir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho. La obligación está establecida en la propia definición que el Código Civil da del contrato de compraventa, cuyo artículo 2248 dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Es procedente precisar cuando se opera esa transferencia y, para tal efecto, debe tomarse en cuenta lo establecido por los artículos 2014 y 2015 del Código Civil que determinan: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

De las disposiciones antes transcritas se desprende claramente que si el objeto del contrato lo constituyen cosas cier

tas y determinadas, basta la celebración del mismo para que opere la traslación de dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase de la cosa objeto del contrato, pero esa transmisión sólo produce efectos respecto a las partes contratantes, más no respecto a terceros, pero para que produzca efectos respecto a terceros, deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público. Por otra parte, cuando las enajenaciones son de alguna especie indeterminada, la cosa se debe hacer cierta y determinada para que se transfiera la propiedad.

Ahora bien, ya quedó establecido anteriormente que el objetivo principal de la compraventa es la transmisión del dominio y al referirme a las modalidades vimos que en algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la compraventa con reserva de dominio, modalidad ésta que se presenta cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. Sin embargo la modalidad anterior no excluye la obligación de transmitir la propiedad cuando el comprador haya cumplido la condición suspensiva de satisfacer el precio y, por tanto, aun en el caso de venta con reserva de dominio, el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad en determinado momento.

Respecto a esta obligación del vendedor, el maestro Rojina Villegas dice que como cuestión importante, se plantea el interesante problema relativo a la venta de cosa ajena. (obra citada, Pág. 104)

En relación con este planteamiento considero necesario invocar los artículos 2269, 2270 y 2271 del Código Civil que determina: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad".

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

Creo que las anteriores disposiciones legales, resuelven claramente la cuestión referente a la venta de cosa ajena -- pues es evidente que la ley la sanciona con su nulidad (artículo 2270).

b).- Conservar la cosa vendida hasta el momento de su entrega al comprador.- En algunas ocasiones el vendedor no entrega la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, lo cual es común, y esto trae como consecuencia que el vendedor tenga que conservar la cosa hasta el momento de su entrega. Es evidente que el vendedor tiene que ser diligente con la cosa vendida mientras ésta obra bajo su custodia, pues en caso contrario podría incurrir en alguna responsabilidad.

El Código Civil no establece expresamente que clase de diligencia debe observar el vendedor para no incurrir en responsabilidad y sólo dice que el vendedor debe tener un cuidado ordinario en la conservación de la cosa y respecto a las responsabilidades en que puede incurrir el vendedor el Código solamente se refiere a las derivadas del dolo o de la culpa grave. Lo anterior se colige de lo que estipula el artículo 2292 que dice: "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vastijas en que se contenga --

lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave".

En relación con lo anterior, cabe mencionar que el artículo 1429 del Código Civil de 1884 decía: "El obligado de dar alguna cosa, lo está a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia y a entregarla bajo la responsabilidad establecida en el Capítulo IV de este título." El actual Código Civil no emplea la expresión "buen padre de familia" pero estimo que en la actualidad se sigue aceptando esa característica, como la que debe guardar el vendedor, mientras la cosa permanezca bajo su custodia. Considero que el vendedor que conserva la cosa vendida bajo su poder, debe observar el cuidado efectivo y real que cada hombre observa en sus propios negocios.

Por otra parte, considero interesante hacer referencia, respecto a esta obligación, del problema relativo a las consecuencias que se presentan si la cosa objeto del contrato se pierde o deteriora, estando ésta en poder del deudor.- Al efecto, el artículo 2017 del Código Civil vigente resuelve ese problema, estableciendo diversas reglas. El citado artículo dice así: "En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes: I.- Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios.- II.- Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o reci---

bir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios.- III.- Si la cosa se perdiere por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación.- IV.- Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle.- V.- Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido."

El artículo 2021 del propio Ordenamiento establece los casos en que la pérdida de la cosa puede verificarse y que son: "I.- Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio.- II.- Desapareciendo de modo que no se tengan noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se puede recobrar."

Además, la ley establece la presunción "juris tantum" -- de que "la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario".-También se considera que "hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella". (artículos 2018 y 2025 del Código Civil).

c).- Entregar la cosa vendida.- La obligación a cargo del vendedor de entregar la cosa, se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2283 del Código Civil vigente que dice: "El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida..."- Por otra parte, el propio Ordenamiento regula detalladamente esta obligación del vendedor en los artículos 2284 al 2292.

El artículo 2284 del Código citado distingue la entre--

ga real, jurídica o virtual de la cosa vendida y aclara, con precisión, lo que debe entenderse por estas tres clases de entrega, al establecer que: "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, aun sin estar entregada materialmente la cosa, --- la ley la considera recibida por el comprador.- Desde el momento 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 un depositario."

Por otro lado, para los efectos legales, la entrega real, jurídica o virtual produce la importante consecuencia de tener -- por individualizada la cosa vendida a efecto de que se transmita el dominio al comprador, cuando se trate de una especie indeterminada. A este respecto deben tomarse en cuenta los artículos 2014 y 2015 del Código Civil que establecen: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público". "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

Las distintas formas de entrega de la cosa, sirven de base para llegar a soluciones concretas y correctas en el importante problema de los riesgos del que se hará referencia en otra parte de esta tesis.

Ahora bien, respecto a esta obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, la ley impone una serie de reglas y --- principios a los que me referiré a continuación:

I.- *Exactitud en la substancia.*- El vendedor de cosa --- cierta, está obligado a entregar exactamente la cosa designada en el contrato con sus accesorios. Esta obligación se desprende de lo ordenado por el artículo 2012 del Código Civil, aplicado a "contra rio sensu". Dicha disposición establece que "El acreedor de cosa --- cierta no puede ser obligado a recibir otra, aun cuando sea de mayor valor". El artículo citado interpretado a contrario sensu, significa que, para que el deudor se libere de su obligación, necesita entregar precisamente la cosa pactada. Por su parte, los artículos 2288 y 2013 del Código Civil, respectivamente ordenan que: "El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se halla ba al perfeccionarse el contrato". "La obligación de dar cosa ciera comprende también la de entregar sus accesorios, salvo que -- lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstan- cias del caso".

A través de las normas transcritas, queda perfectamen- te clara la obligación del vendedor de entregar precisamente la --- cosa debida con sus accesorios. Esta obligación ha sido denomina- da por la doctrina como "principio de exactitud en cuanto a la --- substancia." En el caso especial de la compraventa, el artículo -- 2289 del Código Civil viene a precisar más ese principio de exac- titud al establecer que: "Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los --- rendimientos, acciones y títulos de la cosa".

II.- *Exactitud en cuanto al lugar.*- En cuanto al lugar

de entrega de la cosa vendida, el artículo 2291 del Código Civil establece que: "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 en que se -- vendió". Por su parte, tratándose de la venta de un bien inmueble, el artículo 2083 del citado Ordenamiento determina que: "Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se en---cuentre".

En atención a las disposiciones legales anteriores, cabe observar que, en cuanto al lugar de entrega de la cosa vendida, - en principio se deja a la autonomía de la voluntad de las partes - su fijación, pues se admite que la entrega de la cosa debe hacerse en el lugar convenido y en ausencia de ese convenio la entrega se--hará en el lugar donde se encontraba la cosa en la época en que - se vendió. Lo anterior es tan claro que no puede generar problema alguno.

Tratándose de la entrega de bienes inmuebles, está fuera de duda que no tendría sentido convenir que la entrega deberá ha--cerse en un lugar distinto del de radicación de la cosa, aun cuando considero que podría admitirse que las partes pueden pactar una entrega simbólica consistente, por ejemplo, en entregar las llaves de la finca, para lo cual sí es posible señalar un lugar diferente del de radicación del inmueble.

III.- Exactitud en el tiempo.- Varias son las disposi--ciones legales que se refieren al tiempo o época de entrega de la cosa vendida. En efecto, la norma general está consignada en el -- artículo 2080 del Código Civil que dice: "Si no se ha fijado el -

tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de-- dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta --- días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tra-- tándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando-- lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo ne-- cesario para el cumplimiento de la obligación".

Como normas específicas para la compraventa, tenemos los-- siguientes preceptos del citado Código: Artículo 2255: "El compra-- dor debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A -- falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al --- tipo legal sobre la cantidad que adeude. ". Artículo 2286: "El ven-- dedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado-- un plazo para el pago.". Artículo 2287: "Tampoco está obligado a-- la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si des-- pués de la venta se descubre que el comprador se halla en estado-- de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo - de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de -- pagar el plazo convenido.". Como es de apreciarse, las diversas-- reglas que impone la ley respecto al tiempo o época de entrega de-- la cosa vendida, son claras. De ellas se infiere que en el caso -- de que se señale plazo para la entrega, no se presenta problema, - pues se estará a lo convenido, y para el caso de que no se indique un término para dicha entrega, la ley fija los lineamientos que -- deben seguirse.

IV.- *Exactitud en la forma.*- Respecto a la forma o modo en que debe entregarse la cosa vendida, cabe decir que el vendedor está obligado a entregar la cosa en una sola exhibición, o sea que no la puede entregar en partes, pero esa regla es supletoria de la voluntad de las partes contratantes porque la ley permite que la entrega se haga en parcialidades si existe convenio al respecto. Lo anterior se desprende de lo dispuesto por el artículo 2078 del Código Civil que determina: "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de Ley...".

Por último, si el vendedor no cumple con la obligación de entregar la cosa en la forma pactada, considero que se debe tomar en cuenta la regla general prevista en el artículo 1949 del Código Civil que dice: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.- El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aunque después de haber opatado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Siendo la resolución de la compraventa objeto de un capítulo posterior del presente trabajo, en su oportunidad abundaré sobre este tema.

d).- *Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.*- Respecto a esta obligación del vendedor, que emana de la ley, es necesario hacer mención a lo dispuesto por los artículos 2142 y 2283 fracción II, que respectivamente dicen: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por -

los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo -- este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa."- "El vendedor está obligado... A garantizar las calidades de las cosas...".

Como es de verse, el artículo 2142 citado impone una --- obligación general a todo enajenante, cualquiera que sea el contrato por el cual se transmita la propiedad y el artículo 2283 impone específicamente una obligación al vendedor en el caso de compraventa.

El artículo 2143 del citado Ordenamiento dispone que: "El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos."

De acuerdo con los artículos citados, el vendedor responderá de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida en varios casos, a saber: que exista un defecto de la cosa objeto del contrato; que dicho defecto sea anterior a la venta; que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza; que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado -- menor precio por la misma. Por el contrario, el vendedor no tendrá esa responsabilidad cuando los vicios estén manifiestos, o sea que no estén ocultos; cuando los vicios se presenten con posterioridad a la celebración de la compraventa ni cuando el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión pueda -

advertir fácilmente los defectos.

Por su parte, los artículos 2156, 2157, 2159 y 2161 del Código Civil establecen varias reglas en relación con los defectos de la cosa enajenada, como son: que es por medio de peritos, nombrados por vendedor y comprador (en el caso específico de compra-venta), la calificación de los vicios de la cosa y, en caso = de discordia, por un perito tercero que nombrará el Juez; los = peritos declararán en forma terminante si los vicios eran ante- = riores a la venta. y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para los que fue adquirida; asimismo, corres- = ponde al comprador probar que el defecto existía al tiempo de la adquisición y si no lo prueba, se juzga que el vicio sobrevino- = después; el comprador de cosa remitida de otro lugar que alegara = que tiene vicios, si se trata de cosas que se descomponen rápida- = mente, tiene obligación de avisar inmediatamente al vendedor que = no recibe la cosa pues en caso contrario será responsable de los = daños y perjuicios que ocasione su omisión.

Por lo que se refiere a la venta de animales, el Código Civil, en sus artículos 2150, 2151 y 2153 también impone ciertas reglas, en relación con los defectos de éstos, a saber: vendiéndose dos o mas animales juntamente, sea en un precio alzado o sea señalándose a cada uno de ellos, el vicio de uno solo de los animales da lugar a la acción respecto de él, y no respecto a los = demás, a no ser que aparezca que el comprador no habría adquirido el sano o sanos sin el vicioso o que la venta fuese de un rebaño y el vicio fuere contagioso; se presume que el comprador no tenía voluntad de adquirir uno solo de los animales cuando se =

adquiere un tiro, yunta o pareja, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que los componen; cuando el animal muere dentro de los tres días siguientes a su adquisición, es responsable el vendedor si, a juicio de peritos, se prueba que la enfermedad existía antes de la venta.

e).- Garantizar una posesión pacífica.- El vendedor está obligado a responder de las perturbaciones que por hechos materiales o actos jurídicos suyos haya realizado con anterioridad al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, lo cual constituye la garantía de la posesión pacífica. Sin embargo, debe entenderse que el vendedor no está obligado a responder de las perturbaciones o ataques de tercero ajeno a sus obligaciones. El vendedor tiene la obligación de garantizar una posesión pacífica al comprador, absteniéndose de perturbarlo mediante hechos materiales o respondiendo de sus actos jurídicos que se traduzcan en una perturbación o despojo de la cosa vendida, y cuyos actos jurídicos, como se ha dicho, sean anteriores, simultáneos o posteriores a la venta.

De acuerdo con lo anterior, es evidente que el vendedor responde en caso de que haya vendido cosa ajena, si por ello el comprador sufre perjuicios; también responde de los gravámenes ocultos de la cosa, pues si vende una cosa embargada, dada en prenda, hipotecada, etc. y esos gravámenes son ocultos y por ellos el comprador sufre perjuicios, la responsabilidad del vendedor es obvia.

f).- Responder del saneamiento para el caso de evicción.- El artículo 2119 del Código Civil vigente define la evicción de la siguiente manera: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna---

cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición."

De la definición anterior se desprende que la evicción hace necesarios, para su existencia, varios elementos como son: que exista una enajenación y, por lo tanto, sólo se puede presentar en las obligaciones de dar traslativas de dominio; que el adquirente sea desposeído de todo o parte de la cosa enajenada; que esa desposesión sea consecuencia del cumplimiento de una sentencia ejecutoriada y que en esa sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho del tercero anterior a la adquisición y se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio.

En principio, todo el que enajena alguna cosa, sin importar la clase de acto jurídico que celebre, está obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción. Esta obligación general la establece el artículo 2120 del Código Civil que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato.". En el caso especial de la compraventa la ley impone concretamente esta obligación al vendedor, al preceptuar el artículo 2283 del Código Civil que: "El vendedor está obligado...III.- A prestar la evicción".

Los artículos 2121, 2122, 2126, 2127 y 2129 del Código Civil, que considero perfectamente aplicables a la compraventa imponen varias reglas, a saber: los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aun convenir en que ésta no se preste en ningún caso; todo pacto que exima al vendedor de responder por la evicción es nulo, siempre -

que hubiere mala fe de parte suya; las consecuencias en el caso - de que se presente la evicción son distintas, según que el vendedor haya procedido de buena o de mala fe: si procedió de buena fe, está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la venta de la cosa, los gastos del contrato si éstos habían sido pagados por el comprador, los gastos judiciales, así como las mejoras - útiles y necesarias realizadas por el comprador en la cosa vendida pero si el vendedor procedió de mala fe, su situación se completa un poco más, pues además de las prestaciones anteriores, tendrá que devolver, a elección del comprador, el precio que la cosa tenía al tiempo de la venta, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción y además, tendrá que pagar al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa y pagará también el vendedor los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al comprador; en caso de que tanto el comprador como el vendedor hayan procedido de mala fe, el segundo no tendrá derecho, en ningún caso, ni al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.

Por otra parte, el artículo 2140 del Ordenamiento citado, libera al vendedor de responder por la evicción, en los siguientes casos; ~~-----~~ por convenio entre las partes; cuando el comprador ha renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción; si conociendo el comprador el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al vendedor; si la evicción procede de una causa posterior a la compraventa, no imputable al vendedor, o de un hecho del comprador, ya sea anterior o posterior a la compraventa; si el comprador, luego que sea emplazado a juicio, no denuncia el pleito -

de evicción al vendedor; si el comprador y el tercero que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del vendedor y, por último, si la evicción tuvo lugar por culpa del comprador.

Por último, en las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta, según lo dispuesto por el artículo 2141 del Código Civil.

Deseo aclarar que los artículos del Código Civil antes citados, en materia de evicción se refieren en forma genérica al "enajenante" y al "adquirente", pues las reglas son de aplicación general para toda clase de enajenaciones, sin importar el acto jurídico que las genere. Como el presente trabajo versa sobre la compraventa, he sustituido los términos "enajenante y adquirente" por los términos "vendedor y comprador", para proporcionar al mismo, mayor claridad y precisión.

g).- Pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida.- Esta obligación se encuentra establecida en el artículo 2285 del Código Civil, que dice: "Los gastos de la entrega de la cosa vendida, son de cuenta del vendedor... salvo convenio en contrario." Lo anterior implica que debe imperar la voluntad de las partes en relación con los gastos de entrega de la cosa y solamente en ausencia de convenio al respecto, será aplicable la citada disposición legal.

h).- Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro.- De conformidad con lo ordenado por el artículo 2263 del Código Civil, los contratantes pagarán por mitad los gastos de es-

critura y registro, salvo convenio en contrario. También se trata de una disposición que es supletoria a la voluntad de las partes - y, por lo tanto, renunciable.

5.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Ya se dijo anteriormente que el contrato de compraventa es un contrato bilateral, en virtud de que origina obligaciones para ambas partes. A continuación se hará referencia a las obligaciones del comprador.

a).- *Pagar el precio.*- La principal obligación que tiene el comprador es pagar el precio de la cosa vendida. Esta obligación se deriva expresamente de lo dispuesto por los artículos 2248 y 2293 del Código Civil que establecen, respectivamente, que: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a --- transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero." "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, - especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y -- forma convenidos."

Del artículo 2293 citado se infiere que por lo que toca a esta obligación, rigen los mismos principios que vimos para la entrega de la cosa, es decir, que el precio debe pagarse en el tiempo, lugar, substancia y forma convenidos y en los casos en -- que las partes no pacten dichas circunstancias, la ley es supletoria de dichas omisiones: Trataré, en seguida, de los principios generales que rigen al tiempo, lugar, substancia y forma del pago del precio.

I.- *Exactitud en cuanto al tiempo de pagar.*- El artículo 2255 del Código Civil determina que "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado, la demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal-

sobre la cantidad que adeude." Pero a su vez, la entrega de la cosa y el pago del precio deben ser coexistentes, pues el artículo 2294 del Ordenamiento citado dispone que: "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa". De lo anterior se desprende que el comprador no está obligado a entregar el precio, si no se le entrega la cosa, por lo que puede retener el precio. Así como el vendedor tiene el derecho de retener la cosa, correlativamente el comprador tiene el derecho de retener el precio.

II.- Exactitud en cuanto al lugar en que debe entregarse el precio de la cosa vendida.- El artículo 2293 del Código Civil, ya citado en líneas anteriores, establece que el precio debe entregarse en el lugar convenido y, por su parte, los artículos 2084 y 2291 del propio Cuerpo legal disponen que: "Si el pago consiste en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar." "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa."

III.- Exactitud en cuanto a la substancia.- El maestro *Rojina Villegas* dice que: "Por lo que se refiere a la exactitud en cuanto a la substancia, rige en esta materia el principio de que el vendedor no está obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero; pero éste puede sufrir, por las disposiciones de la Ley Monetaria, que son de interés público, alteraciones en su valor, es decir, la Ley Monetaria puede derogar el principio de exactitud en la substancia, al permitir, como lo dispone la ley desde el año de 1905, que todo pago en dinero se -

hará' conforme a la moneda circulante y no a la convenida; que son-
nulos de pleno derecho los pactos en los que el deudor se obligue-
a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el de-
recho de pagar en la moneda que tenga curso legal el día del pago
y que, lógicamente, esto nos conduce a declarar que no hay exacti-
tud en la substancia por lo que se refiere a la calidad de la mo-
neda, y que puede haber una alteración de cuantía cuando, como ocu-
rre en México, la moneda va constantemente perdiendo su valor in-
trínseco, cada vez inferior. (obra citada.- Págs. 134 y 135)

IV.- Exactitud en cuanto a la forma del pago.- En cuanto
a la forma del pago, el artículo 2078 del Código Civil ordena --
que "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y
nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expre-
so o de disposición de ley.-Sin embargo, cuando la deuda tuviere -
una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer
el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la se-
gunda."

Ahora bien, no obstante que el comprador está obligado
a pagar el precio de la cosa vendida, parece ser que el artículo-
2299 del Código Civil establece una excepción en el caso siguien-
te: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere per-
turbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo,-
podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendé-
dor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en
contrario."

b).- Pagar intereses.- Respecto a esta obligación del--
comprador, se debe tomar en consideración lo dispuesto por el ar--

título 2255 del Código Civil que ya transcribimos en líneas anteriores, así como lo ordenado por el artículo 2296 del propio Ordenamiento que dice: "El comprador debe pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: I.- Si así se hubiere convenido.- II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.- III.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105." (los artículos 2104 y 2105 establecen las reglas que deben aplicarse en caso de responsabilidad en que incurre el que, estando obligado a prestar un hecho, dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido o sea las reglas generales del incumplimiento en las obligaciones de dar y de hacer).

Por otro lado, en el caso de ventas a plazo, sin estipular intereses, la ley no permite que éstos se cobren durante el transcurso del término, en virtud de que se presume en forma absoluta, que el vendedor calculó los intereses al conceder el plazo y aumentó proporcionalmente el precio; pero que esta presunción no opera cuando el plazo se concede después de haberse fijado el precio; En relación con lo anterior, se debe tomar en consideración lo dispuesto por los artículos 2297 y 2298 del Código Civil, que determinan: "En las ventas a plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto percibe los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta." "Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario."

c).- Recibir la cosa comprada.- Se ha planteado el problema de saber si el comprador está obligado a recibir la cosa, de tal manera que su incumplimiento origine la rescisión del contrato o si el comprador no tiene tal obligación, sino únicamente la facultad de recibir la cosa, de tal manera que el vendedor no pueda rescindir el contrato cuando el comprador no acuda puntualmente a recibir la cosa.

Respecto a este problema no encuentro disposición alguna en el Código Civil vigente que obligue al comprador a recibir la cosa, ni disposición que otorgue derecho al vendedor para rescindir el contrato cuando el comprador incurra en mora de recibir la cosa. El artículo 2292 del Código Civil determina únicamente que "si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa...".

De lo anterior se desprende que es muy discutible que el comprador tenga la obligación de recibir la cosa o simplemente la facultad de hacerlo. Yo considero que no existe la obligación sino únicamente la facultad, toda vez que la ley no concede al vendedor el derecho de rescindir el contrato si el comprador incurre en mora de recibir, sino únicamente el derecho de que se le considere descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y de cobrar al vendedor el importe de los alquileres de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido. Es decir, no hay obligación de recibir, porque la consecuencia jurídica de no hacerlo no es rescindir el contrato, sino únicamente descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa.

d).- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.- Esta obligación es común al comprador y al vendedor y se encuentra establecida en el artículo 2263 del Código Civil al que ya me referí cuando traté las obligaciones del vendedor. La ley establece esta obligación para ambas partes cuando no hay convenio al respecto, pero en caso de que lo haya, se estará a él, o sea que se respeta el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes.

A pesar de lo anterior, creo que en nuestro medio se ha hecho una verdadera costumbre que, tanto en las ventas mercantiles como en las civiles, sea el comprador quien pague totalmente los gastos de escritura y registro.

e).- Pagar los gastos de transporte o traslación de la cosa vendida, salvo convenio en contrario.- El artículo 2285 del Código Civil impone al comprador la obligación de pagar estos gastos, al determinar que: "Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo convenio en contrario."

Como es de verse, el artículo citado, también es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que éstas pueden convenir en forma diferente a la establecida en el mencionado artículo e inclusive pueden convenir en que los gastos de transporte o traslación sean sufragados íntegramente por el vendedor. Aquí también impera el principio de la autonomía de la voluntad.

NOTA.-Las fuentes de estudio en el tema referente a las obligaciones del vendedor y comprador, fueron las siguientes: RICARDO TREVIÑO GARCIA, obra citada, págs. 45 a 60; RAFAEL ROJINA VILLEGAS, obra citada, págs. 103 a 138; FRANCISCO LOZANO NORIEGA, obra citada, págs. 155 a 174 y Código Civil para el Distrito Federal.

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO

- 1.- *Derecho romano.*
- 2.- *Derecho francés.*
- 3.- *Derecho español.*
- 4.- *Derecho alemán.*
- 5.- *Derecho argentino.*
- 6.- *Derecho mexicano.*

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO

1.- DERECHO ROMANO.

a).- *DEFINICION.*- Refiriéndose a la compraventa en el -- Derecho romano, el autor Guillermo Floris Margadant S. dice: "la -- compraventa se podría definir como el contrato por el cual una --- persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el -- poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero". (1)

Por su parte, en relación con lo mismo, los autores Baci y Larrosa indican, que: "La compraventa obligatoria es un contrato consensual, bilateral, por el cual uno de los contrayentes (el venedor) promete al otro (el comprador) cederle para siempre la posesión de una cosa ("merx" por lo menos tratándose de cosa mueble) y prestar la garantía de la posesión misma, o transmitirle cualquier derecho después de haberle hecho promesa de recibir una equivalencia en dinero "pretium"). (2)

Como es de apreciarse, las dos definiciones mencionadas anteriormente, difieren entre sí, pues mientras la primera considera que la obligación del vendedor consiste en transferir al comprador el poder que tiene sobre determinado objeto, la segunda consti-

(1).- Floris Margadant S., Guillermo.- El Derecho Privado Romano - como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea.- Tercera Edición.- Editora Esfinge, S.A.- Pág. 390.

(2).- Baci, Luis y Andrés Larrosa.- Instituciones de Derecho Romano.- Traducción de la octava edición italiana.- Pág. 489.-

-----dera esa obligación como la promesa que el vendedor hace al comprador de cederle para siempre la posesión de una cosa. Se aprecia, por otra parte, en que ambas definiciones coinciden, en que la obligación del comprador estriba en pagar una suma en dinero.

La definición proporcionada por Floris Margadant, es --- mas semejante al concepto actual que tenemos sobre la compraventa, toda vez que indica, con precisión, la obligación del vendedor de transferir al comprador el poder que tiene sobre determinado objeto. Si el término "poder" se considera equivalente al término "propiedad" existe gran similitud entre esta definición y el concepto actual.

Por su parte, la definición de la traducción de Bonfante parece indicarnos que la compraventa romana no corresponde a nuestra compraventa actual, pues mientras la primera finca la obligación del vendedor en una promesa de cederle para siempre al comprador la posesión de una cosa, la segunda, como ya hemos visto anteriormente, la hace consistir en la obligación de transferir la --- propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho.

b).- CARACTERISTICAS.- De acuerdo con el autor Floris -- Margadant (obra citada, págs. 390 a 393), la compraventa romana -- tenía varias características, a saber:

No era un contrato traslativo de dominio, pues el vendedor sólo se obligaba a transmitir y la transmisión misma tenía que tomar, después de la celebración del contrato, la forma de una --- "mancipatio, in iure cessio o traditio". En vez de ser un contrato traslativo de dominio, la compraventa romana dio lugar a una obli

gación de entregar.

El derecho romano solo obligaba al vendedor a trasladar-- la posesión y no necesariamente la propiedad del objeto del contrato y por tanto admitía la posibilidad de una venta de cosas ajenas. En relación con lo anterior considero que el derecho romano se diferencia del nuestro en que mientras el primero no obligaba al --vendedor a trasladar la propiedad del objeto y permitía la venta- de cosa ajena, en nuestro derecho acontece lo contrario.

En el derecho romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido -- pero, en caso de evicción, el vendedor respondía del saneamiento, -- el cual podía consistir en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por una "mancipatio" o una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción, si la transmisión se había hecho sin observar el rito de la - "mancipatio".

Para que el vendedor respondiera del saneamiento era necesario que el comprador, en caso de ser demandado por el verdadero propietario del objeto comprado, denunciara el pleito al vendedor.

Otra característica de la compraventa romana era que el precio debía pagarse en dinero, pues si se pagaba en bienes o servicios, ya no era una compraventa, sino un contrato innominado; el precio debía ser fijo, es decir, determinado o fácilmente determinable y, la determinación del precio podía ser sometida a un tercero. Por último, el precio debía ser verdadero y justo.

Por su parte, "la mercancía" o es una cosa corporal o un-

"jus in re aliena" o un derecho de crédito, o también un conjunto de derechos, como la herencia. En general, toda cosa y todo derecho podía ser objeto de venta, salvo prohibiciones especiales. --- Así, por ejemplo, estaba prohibido a los administradores, tutores o curadores comprar las cosas de sus administrados.

La compraventa romana es un contrato consensual y bilateral. Por lo primero se perfeccionaba por el simple consentimiento de las partes y, por lo segundo, se suponía la buena fe.

En derecho romano, este contrato se define como "emptio-venditio".

c).- MODALIDADES.- Antes de ser reconocida la compraventa como contrato consensual, este contrato debía servirse, en casos importantes, del rito de la "mancipatio" y por estipulaciones especiales podían añadirse cláusulas especiales a tal "mancipatio".

Por el contrato "litteris" podía formalizarse eventualmente una venta a crédito.

Para la compraventa de objetos menos importantes ("res nec mancipio") la práctica se sirvió de una simple entrega a cambio de dinero o de una entrega del objeto, en combinación con una "stipulatio" para establecer el deber del comprador, de pagar el precio en alguna fecha futura.

Una cosa o un derecho, no propio del vendedor, podía ser objeto de venta. También las cosas futuras podían constituir objeto de venta. Se distingue a este efecto la "emptio rei speratae" y la "emptio spei". La primera es venta condicional y tiene eficacia sólo cuando se verifique la condición; la segunda es venta aleatoria y obliga al comprador a pagar el precio, aunque no se realice la esperanza.

La compraventa romana admitía pactos o figuras especiales que se podían incorporar a ella. Algunas de estas figuras eran las siguientes:

Las arrae, consistente en una cantidad de dinero que un contratante entregaba a otro para demostrarle verdadero interés. Si el vendedor se retractaba de la celebración del contrato, debía devolver el doble de las arras recibidas; en cambio, si era el comprador el que se retractaba, perdía únicamente el valor de las arras entregadas.

La addictio in diem, que era un pacto por el cual se estipulaba que el vendedor podía rescindir el negocio si, antes de cierta fecha, encontraba un comprador que le ofreciera mejores condiciones.

El pactum displicentiae, por el cual el comprador se reservaba el derecho de rescindir la compraventa dentro de cierto plazo, si el objeto no le satisfacía.

El pactum de retroemendo, por el cual se permitía al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto dentro de cierto plazo o en caso de realizarse determinada condición.

El pactum de retrovendendo, que otorgaba al comprador la facultad de volver a vender el objeto al vendedor. Considero que esta figura que admitía el derecho romano, corresponde a lo que en nuestro Derecho actual llamamos "pacto de retroventa" que está expresamente prohibido por el artículo 2302 del Código Civil vigente que dice: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes." En consecuencia, observo que mientras el derecho romano --

admitía el pacto de retroventa, nuestro derecho lo prohíbe.

La protimesis que consistía en el derecho de preferencia de que gozaba el vendedor para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa. En caso de pactarse, tenía sólo efectos "inter partes", pero también existía la "protimesis" ordenada por la ley (como en el caso de "enfiteusis"), que tenía efectos contra terceros. Observo que esta figura del derecho romano denominada "protimesis", coincide en esencia con el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 2303 de nuestro Código Civil que establece: "Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

El pacto comisorio, el cual contenía la condición resolutoria de que la compraventa quedaría sin efecto en caso de no liquidarse el precio de acuerdo con lo pactado. Considero que este pacto del derecho romano tiene alguna analogía con la reserva de dominio, de la que hablaré en capítulo posterior de este trabajo, y que reglamenta el artículo 2312 de nuestro Código Civil.

Por otra parte, otra de las modalidades que admitía el derecho romano respecto a la compraventa era la "emptio rei speratae" que únicamente obtenía eficacia cuando la cosa esperada llegaba a existir verdaderamente. - Esta modalidad coincide con nuestro derecho actual en relación con la compraventa de cosa esperada.

También en el derecho romano existía una modalidad denominada "emptio spei" que hacía la venta eficaz, aun cuando el objeto nunca llegara a cobrar existencia, de modo que se trataba de un negocio aleatorio. Esta modalidad coincide con la actual

compra de cosas futuras a que se refiere el artículo 2309 del ---- Código Civil vigente y del que ya también se trató en el capítulo anterior de este trabajo.

d).- OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES.- En el derecho romano las obligaciones del vendedor y del comprador son recíprocas:

Los deberes del vendedor eran los siguientes: I.- Guardar la cosa en su poder desde el momento de la compraventa hasta el -- de la entrega, respondiendo de la culpa leve y, "a fortiori", de -- la grave y del dolo; II.- Transmitir al comprador, en el momento -- previsto en el contrato, la posesión del objeto vendido (la entrega de una cosa específica debía hacerse en el lugar donde se encontraba en el momento de celebrarse el contrato, salvo pacto en con-- trario); III.- Responder de la evicción y de los vicios ocultos del objeto, mas no de los vicios visibles.

Por su parte, los deberes del comprador eran los siguien-- tes: I.- Pagar el precio convenido y si el comprador hubiera reci-- bido ya la mercancía, el retraso en el pago del precio causaba in-- tereses moratorios legales;- II.- Recibir la cosa comprada, pues-- en caso contrario incurría en "mora creditoris". (Floris Marga--- dant.- obra citada.- Pág. 393)

En relación con las obligaciones de los contratantes, --- arriba citados, cabe hacer las siguientes observaciones:

En lo que se refiere a la compraventa de cosas, el con-- trato romano ofrece la singular particularidad de que el vendedor-- no está obligado a transferir la propiedad del objeto, sino sola-- mente la posesión y, por lo tanto, no es un contrato traslativo -- de propiedad como en nuestro derecho mexicano actual y ello supone

una diferencia específica entre ambos derechos.

En este contrato, típico contrato bilateral y "bonae---fidei", el vendedor tenía la obligación de responder al saneamiento, no sólo en caso de evicción, sino también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido el comprador por el hecho de no ser propietario el vendedor.

Para no gravar excesivamente la condición jurídica del --vendedor, éste no respondía por vicios visibles de la cosa vendida. En esto existe coincidencia con nuestro derecho vigente, tomando en cuenta lo que dispone el artículo 2143 del Código Civil.

El vendedor, en el cumplimiento de sus varias obligaciones es considerado responsable, conforme a los principios generales, no sólo por el dolo, sino también por la culpa lata y leve.

Por su lado, el comprador está obligado a pagar el precio y a transferir efectivamente la propiedad de las monedas y es, a su vez, responsable hasta la culpa leve.

2.- DERECHO FRANCES.

a).- *DEFINICION.*- Antes de proponer una definición de la compraventa, los autores franceses Henri, León y Jean Maseaud comentan que el uso de la moneda permitió sustituir el trueque o permuta con la compraventa para realizar la transmisión de un derecho, por cambiarse entonces el objeto vendido contra un precio en dinero y añaden que los redactores del Código Civil (francés) establecieron para la compraventa las reglas contenidas en los artículos del 1582 al 1701 y que la mayoría de las reglas del Código Civil - relativas a la compraventa se aplican a la permuta.

Sentado lo anterior, dichos autores definen a la compraventa como "el contrato por el cual una persona, el vendedor, transmite 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 solo el derecho de propiedad (se habla 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), transmite, en principio, el derecho sobre el cual recae, por el solo efecto del acuerdo de los consentimientos. La compraventa (y la permuta) son contratos consensuales, sinalagmáticos perfectos, a título oneroso y conmutativos". (1)

(1).- Henri, León y Jean Maseaud.- *Leciones de Derecho Civil.*- Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo.- Ediciones Jurídicas Europa-América.- Buenos Aires.- Parte Tercera.- Volumen III.- Págs. 1 y 2.-

Comparando la definición anterior con la que sobre la compra venta da nuestro Código Civil en su artículo 2248, considero -- mas completa la definición del mexicano, toda vez que la francesa se refiere únicamente a la transferencia de un derecho y la nuestra a la transferencia de la propiedad de una cosa o de un derecho.-- Sin embargo, ambas definiciones coinciden en lo esencial y no de-- jan dudas sobre los efectos propios a este contrato.

b).- CARACTERISTICAS.- Múltiples y variadas son las ca-- racterísticas inherentes a la compraventa en el derecho francés, - de las cuales me referiré a las que considero más importantes, a - saber:

Una característica de la compraventa es que implica la entrega de una suma de dinero al vendedor; es el precio. Si, en lu gar de dinero el comprador le entregara al vendedor otra cosa, el contrato no sería una compraventa sino una permuta.

Otra característica es que el objeto de la compraventa - puede ser un derecho patrimonial cualquiera, o sea que la trasmi-- sión puede recaer sobre un derecho real, sobre un derecho personal o sobre un derecho intelectual. En relación con un derecho real, - casi siempre la transmisión, que se efectúa del vendedor al com-- prador, concierne al derecho de propiedad, el cual se confunde con la cosa sobre la cual recae y por eso se habla de compraventa de-- una cosa sobre la cual se trata de compraventa del derecho de pro-- piedad que recae sobre esa cosa. Por ser la compraventa del dere-- cho de propiedad, la compraventa más común entre todas, se ha im-- plantado la costumbre de reservarle la denominación de "compraven-- ta" y designar con la palabra "cesión" la compraventa de ~~otro de--~~

otro derecho. Respecto a los derechos personales o créditos, pueden ser cedidos bajo ciertas condiciones y en derecho francés las cesiones de créditos se consideran compraventas. Por lo que toca a los derechos intelectuales, como los llamados de propiedad literaria o artística o los denominados de propiedad industrial (marcas, patentes de invención, dibujos, modelos, etc.) son susceptibles de ser cedidos y estas cesiones se consideran compraventa.

La compraventa, en derecho francés, tiene asimismo la característica de ser un contrato traslativo de derechos. Como todo contrato sinalagmático crea obligaciones con cargo a cada uno de los contratantes, pero, además de ese efecto normal, produce el efecto excepcional de producir la transmisión de un derecho. Por efecto del contrato, el derecho que es objeto del mismo, pasa de la persona de uno de los contratantes a la persona del otro. El artículo 1583 del Código Civil francés, refiriéndose a la compra del derecho de propiedad establece que la transmisión del derecho vendido se produce con el solo consentimiento, o sea que basta el solo acuerdo de voluntades para que el derecho vendido salga del patrimonio del vendedor para ingresar al patrimonio del comprador.

Por otra parte, la compraventa se considera en derecho francés como un contrato consensual porque, en principio, se perfecciona por el solo cambio de los consentimientos. El carácter consensual de la compraventa está afirmado por lo dispuesto en el artículo 1583 del Código Civil francés que estipula que "la compraventa es perfecta entre las partes, y la propiedad se adquiere de pleno derecho por el comprador con respecto al vendedor, desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la

cosa no haya sido entregada ni pagado el precio."; es sinalagmático perfecto porque crea, desde su origen, obligaciones recíprocas, por ser a la vez, cada uno de los contratantes, acreedor y deudor; es un contrato a título oneroso porque engendra cargas y provechos para ambas partes y, por último, es contrato conmutativo porque a partir de la conclusión del contrato, puede calcularse la ventaja obtenida por cada uno de los contratantes, aun cuando algunas compraventas pueden ser aleatorias, como en el caso de una cosa que corre el riesgo de pérdida.

Otra característica de la compraventa, que también es propia de otros contratos, es que en ella impera la autonomía de la voluntad de las partes; cada cual es libre para vender o para no hacerlo, para comprar o para no comprar; y para tratar con quien le plazca y en las condiciones que quiera aceptar, aun cuando a ese principio la ley francesa prevé algunas restricciones legales, como en el caso de las compraventas cuyo objeto choca con la moral, con la seguridad o con la salud pública o en el caso de las compraventas de productos cuyo monopolio se reserva el Estado o de compraventas sometidas a una autorización administrativa, etc..

En el derecho francés, el contrato de compraventa se interpreta en contra del vendedor; salvo en materia mercantil, obedece a las reglas de la prueba documental; tan sólo en ciertas compraventas, sobre todo en las de inmuebles, son necesarios el otorgamiento y la publicación de una escritura para tornar el contrato oponible a los terceros.

Además, las partes pueden convenir en retrasar la formación del contrato de compraventa hasta el cumplimiento de una

formalidad que casi siempre consiste en el otorgamiento de una escritura notarial. Pero el compromiso de venta, si contiene promesa de vender y promesa de comprar, perfecciona el contrato de compraventa, concluido así definitivamente, antes del otorgamiento de una escritura notarial.

c).- MODALIDADES.- El derecho francés admite variadas modalidades de la compraventa. En seguida haré mención de las que considero mas interesantes:

I.-Ventas reservadas a ciertos compradores o adquisición preferente.- Sin que se obligue al vendedor a vender o a no vender, el legislador le reserva a veces el derecho de comprar. El propietario, por su voluntad, venderá o no venderá, pero si lo hace, no podrá elegir al comprador, pues el legislador ha concedido un derecho de adquisición preferente en favor de determinada persona.

En el caso mencionado en el párrafo anterior, si una persona tiene el beneficio de un derecho de adquisición preferente,-- el propietario que quiera vender, está obligado a hacerle un ofrecimiento a aquélla y solamente en el caso de que se rechace el ofrecimiento de venta, el vendedor queda en libertad de elegir --- comprador.

Un caso de adquisición preferente lo da el Código Rural-francés que le concede al arrendatario rural este derecho.

Otro caso se presenta en leyes fiscales francesas que, para luchar contra las simulaciones en el precio de la compraventa de inmuebles o de fondos de comercio, le confiere al Estado un derecho denominado de adquisición preferente, por el cual, si la Administración estima insuficiente el precio declarado, puede con-

vertirse en adquirente por ese precio, mas la décima parte del mismo.

II.- Cláusulas de exclusiva venta.- Por esta modalidad el vendedor le impone al comprador la prohibición de revender fuera de cierto perímetro o dentro de ciertas zonas o a otros intermediarios. Por reciprocidad el vendedor, a su vez, puede comprometerse ante el comprador, a no venderle a ninguna otra persona, al menos en la misma región. La jurisprudencia francesa admite la validez de esta figura. (Henri, León y Jean Mazeaud.- obra citada.-Pág.-37).

Las cláusulas de exclusiva venta no obligan únicamente al comprador o al vendedor que las hayan pactado, sino también a los adquirentes posteriores que, habiendo comprado con conocimiento de las cláusulas, no las observen.

III.- Pacto de preferencia.- Por el pacto de preferencia, el propietario de una cosa se obliga para con una persona a no vender aquella a un tercero sin habérsela ofrecido previamente para que la compre.- En esta modalidad, el que ofrece vender, no está otorgando su consentimiento para celebrar la compraventa, pues sigue siendo libre para vender o para no vender, sino que únicamente se está obligando a no vender a un tercero sin haberse dirigido previamente al beneficiario, en caso de que se decida a vender. De acuerdo con lo anterior, considero que en esta modalidad, si el que pretende vender no da el aviso previo al beneficiario y vende a un tercero, será responsable del pago de daños y perjuicios que se causen por esta omisión.

IV.- La facultad de retractación.- Esta es una modalidad

por la cual se admite que, en la compraventa, el vendedor y el comprador se pongan de acuerdo para insertar en el contrato respectivo una cláusula que le permite al uno o al otro "retractarse", es decir, borrar el contrato por voluntad unilateral. La facultad así conferida a una de las partes, no es para detener la ejecución del contrato o para rescindir, sino para invalidar retroactivamente sus efectos. En general, la facultad de retractación se concede a las partes por tiempo muy corto, que expira antes de que haya empezado el cumplimiento del contrato.

V.- Las arras.- "Las arras son una suma que abona el comprador, en el momento de la formación de la compraventa, y que perderá si no cumple el contrato; pero que se le devolverá doblada por el vendedor si el incumplimiento se debe al hecho de éste." - (Henri, León y Jean Maseaud.- obra citada.- Págs. 73 y 74).

Respecto a las arras, el artículo 1590 del Código Civil-francés es el que las regula.

VI.- Compraventa a calidad de ensayo.- En esta modalidad, el comprador se reserva la facultad de ensayar o probar la cosa para verificar si es apta para el uso a que la destina; pero no es definitiva su opinión sobre los resultados del ensayo o prueba, pues el vendedor puede impugnar su apreciación.

La compraventa a calidad de ensayo está sujeta a la condición suspensiva de una prueba satisfactoria.

VII.- Compraventa a gusto del comprador.- En esta otra modalidad, el comprador se reserva la facultad de aceptar o de rechazar la cosa. En este caso el comprador es el único soberano de la aprobación y la transmisión de la propiedad de la cosa se

efectúa en el día de la aprobación del comprador.

VIII.- *Compraventa condicional.*- En esta figura, el comprador se reserva la facultad de restituir la cosa y, con la devolución, rescindir el contrato. La compraventa condicional se traduce en una compraventa hecha bajo la condición resolutoria de la devolución. Si el comprador no devuelve la cosa, la compraventa subsiste, pero si la devuelve, se considera que la propiedad nunca se le transmitió.

IX.- *Venta con pacto de retro.*- En el derecho francés sí se admite esta modalidad, contra lo que sucede en el nuestro, como ya vimos en el primer capítulo de este trabajo. En la venta con pacto de retro, el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsado el precio y los gastos. La facultad de retraer debe ser indicada en la escritura de compraventa y registrada si la compraventa recae sobre un inmueble. No puede exceder de cinco años y si el vendedor ejerce el pacto, debe reembolsarle al comprador el precio y los gastos pero, sobre todo, debe reembolsarle un precio superior al recibido.

X.- *Compraventa a plazos con reserva de dominio.* - Esta modalidad opera cuando el precio de la compraventa es pagadero en varios vencimientos que, salvo el primero, por lo general son posteriores a la entrega. Para garantizarse el vendedor contra la insolvencia del comprador, se inserta una cláusula llamada "de reserva de dominio" cuyos efectos son que el comprador no adquirirá la propiedad de la cosa vendida que recibe inmediatamente a la celebración del contrato, sino hasta que se haya satisfecho la totalidad del precio.

El contrato puede rescindirse por la falta de pago de los abonos estipulados y en este caso el vendedor debe devolver los anticipos recibidos a cuenta del precio, salvo en el caso de la existencia de un convenio entre las partes que autorice al vendedor a conservar los anticipos a título de daños y perjuicios.

XI.- Compraventa "auto-servicio".- Los autores franceses se refieren a esta peculiar modalidad como aquellas compraventas al contado, en que la cosa vendida se le entrega al comprador o es tomada por él, antes "de que pase por la caja".- Considero que es un típico caso de las ventas que efectúan ciertos almacenes o super mercados, como acontece también en nuestro medio.

XII.- Compraventa de una cosa que ha de fabricarse.- De acuerdo con esta figura, cuando el comprador de una cosa que deba fabricarse, haya pagado cantidades a cuenta durante el curso de la fabricación, sólo es acreedor de los anticipos abonados, si el vendedor interrumpe la construcción por insolvencia. El comprador no puede apoderarse de la cosa en proceso de fabricación porque la propiedad de la misma solamente la adquiere hasta el día de la terminación y hasta entonces puede apoderarse de ella.- Sin embargo, se admite el pacto en contrario y en tal caso puede establecerse una cláusula por la cual el comprador adquirirá la propiedad a medida que avance la fabricación.

d).- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

I.- En primer lugar, el vendedor está sujeto a una obligación de entrega consistente en dejar la cosa vendida a disposición del comprador para la recepción por éste. Esta obligación se encuentra establecida en la ley, pues los artículos 1603 y 1604 --

del Código Civil francés ordenan, respectivamente que: "El vendedor tiene dos obligaciones principales: la de entregar y la de --- garantizar la cosa que vende." "La entrega es el traslado de la cosa vendida a la potestad y posesión del comprador.

En derecho francés, la propiedad se transmite siempre al comprador por el solo efecto del cambio de los consentimientos, que perfecciona el contrato de compraventa y por ello se considera que la transmisión de la propiedad no es una obligación del vendedor, pues opera automáticamente por la celebración del contrato. La entrega no transmite ni la propiedad ni la posesión, sino únicamente la tenencia de la cosa vendida. Por otra parte, para que opere la entrega, se necesita además que, por su parte, el comprador cumpla con su propia obligación de recibir la cosa, lo cual constituye la contrapartida de la obligación de entrega.

Ahora bien, respecto a esta obligación de entrega de la cosa vendida, cabe hacer algunas consideraciones respecto al tiempo, lugar y forma de efectuarla:

Respecto al tiempo, en principio, la época de la entrega es la de la perfección del contrato porque, desde ese momento los contratantes están vinculados y deben cumplir con sus obligaciones y, especialmente, el vendedor con su obligación de entrega. Sin embargo, la obligación de una entrega inmediata puede estar sujeta a un pacto en contrario, pues los contratantes pueden celebrar convenios en los cuales se estipulen uno o varios términos para la entrega. El convenio por el cual los contratantes retrasen la entrega, es distinto de aquél por el cual retrasen la transmisión de la propiedad pues si tan sólo se difiere la entrega, no por ello deja

de ser transmitida la propiedad al comprador que, como ya se dijo, opera por efectos de la celebración del contrato.

Por lo que se refiere al lugar de la entrega, el comprador cumple con esa obligación dejando la cosa vendida a la disposición del comprador y es a este último al que corresponde la recepción. Puesto que entregar es dejar la cosa a la disposición del comprador para que éste pueda adueñarse de ella, el vendedor no está obligado a desplazar esa cosa, o sea a llevársela al comprador, pues éste debe ir a buscarla al lugar en que se encuentre. - El artículo 1609 del Código Civil francés establece que: "La entrega debe hacerse en el lugar donde estaba, al tiempo de la compraventa, la cosa que constituye su objeto, si no se ha convenido algo distinto."

Respecto a la forma de entrega, por estar obligado el vendedor, en principio, solamente a dejar la cosa vendida a disposición del comprador para que éste la reciba, la ley no exige forma alguna de entrega pues esta se produce por el solo consentimiento de las partes. No obstante, en la generalidad de los casos, una actitud únicamente pasiva del vendedor no le permitiría al comprador la recepción y, por tanto, el vendedor debe realizar todos los actos que hagan posible o que faciliten la recepción. Así, por ejemplo, el vendedor de un inmueble debe entregar al comprador los títulos de propiedad, las llaves de la finca, debe vaciarlo y desocuparlo, etc..

Por otro lado, los gastos de la entrega están a cargo del vendedor, pero los gastos de llevarse la cosa vendida corren por cuenta del comprador, quien está obligado a recibir la cosa comprada

da, pero lo anterior admite convenio en contrario.

El vendedor está obligado a entregar la cosa convenida-- con sus frutos y sus accesorios y la entregará en el estado en que se encontraba en el momento del cambio de los consentimientos. Lo anterior obedece a que se considera que desde el día en que el comprador se convirtió en propietario, o sea, desde el día en que se perfeccionó el contrato, los frutos y accesorios de la cosa vendida corresponden al comprador, para el caso de que el vendedor no haya entregado la cosa el día de la transmisión de la propiedad.

Por otra parte, la obligación de entrega, a cargo del --- bendedor , genera algunas obligaciones accesorias como son la obligación de conservación y la obligación de información. De acuerdo con la primera, el vendedor debe conservar la cosa vendida durante todo el tiempo que la tenga en su poder y hasta la entrega, pues se le considera depositario de ella y debe dispensarle "todos los cuidados de un buen padre de familia". En relación con la segunda, el vendedor debe darle al comprador todos los informes necesarios para el uso de la cosa vendida.

II.- En segundo lugar, el vendedor está sujeto también a una obligación de garantía que consiste en responder ante el comprador de la evicción y de los vicios ocultos.

En efecto, toda vez que el vendedor está obligado a entregar la cosa tal y como se haya convenido, tal y como se haya -- previsto por las partes cuando se celebró el contrato, debe garantizar al comprador que la cosa entregada no difiera de la cosa -- convenida, ya sea porque lleve consigo, sin saberlo el comprador, -- una posibilidad de evicción o ya sea porque se encuentre afectada -- por un vicio oculto que ignore el comprador. En tales condiciones,

la obligación de garantía puede ser considerada como una prolongación de la obligación de entrega.

Los redactores del Código Civil francés precisaron la obligación de garantía y distinguieron entre la garantía contra la evicción y la garantía contra los vicios ocultos. El artículo 1625 del citado Código establece que: "La garantía que el vendedor le debe al comprador tiene dos objetos: el primero consiste en la posesión pacífica de la cosa vendida; el segundo, en los defectos de esa cosa o los vicios redhibitorios."

El artículo 1626 del propio Código se refiere expresamente a la garantía contra la evicción y dice: "Aunque, con ocasión de la compraventa, no se haya efectuado ninguna estipulación acerca de la garantía, el vendedor está obligado de pleno derecho a garantizar al adquirente por la evicción que sufra en la totalidad o en parte del objeto vendido y por los supuestos gravámenes sobre ese objeto y no declarados al vender.". De acuerdo con el espíritu de esta disposición legal, la obligación impuesta al vendedor, lo compromete a garantizar hechos personales y hechos de terceros, --- pues el vendedor no debe atentar por sí mismo contra la propiedad, la posesión o la tenencia del comprador y debe impedir que un tercero, invocando un derecho sobre la cosa vendida, atente contra dicha propiedad, posesión o tenencia. En otros términos, considero que al establecer el artículo 1626 la obligación del vendedor de garantizar la evicción, y ello de pleno derecho, no solamente debe hacerlo por hechos personales, sino también debe hacerlo por hechos de terceros y en este último caso, cuando se presenten ciertas condiciones.

Respecto a la garantía por la evicción que el vendedor debe prestar por hechos de terceros, los autores MASEAUD comentan que el vendedor no está obligado a garantizar al comprador -- contra las perturbaciones de hecho provenientes de los terceros -- pero que, en ciertas condiciones, si está obligado a garantizar -- por perturbaciones de derecho causadas por terceros, en cuyo caso se trata de una obligación positiva consistente en asumir la -- defensa del comprador ante los tribunales y hacer que sea rechazada la pretensión formulada por el tercero. Añaden que para que el vendedor responda de una perturbación de derecho causada por tercero, se deben dar las siguientes circunstancias: que el tercero -- intente una acción judicial; que el comprador haya sido de buena -- fe en el momento del cambio de los consentimientos, o sea, que -- ignore en ese momento el riesgo de la evicción y, por último, que -- la perturbación de derecho sea imputable al vendedor, que no responde, en consecuencia a una causa que sea por culpa del comprador o de fuerza mayor . (Obra citada.- Pág. 261).

Por otro lado, ya se dijo anteriormente que también el -- vendedor debe prestar garantía contra los vicios ocultos. A este -- respecto, caben los siguientes comentarios:

El artículo 1641 del Código Civil francés, define los vicios ocultos en la forma siguiente: "Se entiende por vicios ocultos, o vicios redhibitorios, los defectos de la cosa vendida que no se revelan por su examen y que le impiden al comprador el uso para el cual la destinaba."

El vicio oculto puede privar a la cosa de una de sus -- cualidades sustanciales; puede haber sido disimulado dolosamente --

por el vendedor al comprador.

Los artículos 1641 a 1649 del Código Civil francés fijan las reglas legales de las garantías por los vicios ocultos, reglas que, en principio, son supletorias de la voluntad de las partes, quienes pueden modificarlas por convenios.

Se exigen diversos requisitos para la existencia de esta garantía contra los vicios ocultos, como son: que el vicio debe ser perjudicial para el uso de la cosa, es decir, ha de impedir o disminuir el uso al que destinaba la cosa el comprador; el vicio debe ser oculto, lo cual significa que una persona que tenga los mismos conocimientos técnicos que el comprador no los habría descubierto con ocasión de la compraventa; el vicio debe ser desconocido, para el comprador en el momento de la compraventa y el vicio debe ser anterior a la compraventa.

Para concluir este tema, referente a las obligaciones del vendedor en el derecho francés, cabe comentar que los autores añaden una más que denominan "obligación de seguridad". La obligación de seguridad, puesta a cargo del vendedor, es confundida constantemente con la garantía contra los vicios ocultos, por englobar esta la reparación de los accidentes causados por el vicio de la cosa vendida. Pero tiende a hacer más rigurosas las reglas en contra del vendedor, y pesa sobre éste en las especies que salen de la esfera de la garantía contra los vicios ocultos. Así, el vendedor está obligado a darle al comprador los informes necesarios para el uso de la cosa, cuando ese uso necesite precauciones particulares.

e).- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.- En el derecho francés,-

el comprador tiene tres obligaciones fundamentales que son: pagar el precio; pagar los gastos de la compraventa y recibir la cosa vendida. Fuera de estas obligaciones, debidamente reglamentadas por el Código Civil francés, los contratantes pueden convenir otras obligaciones a cargo del comprador, pero las tres mencionadas son las más importantes. A continuación me referiré a ellas:

I.- Obligación de pagar el precio.- Respecto a esta obligación, que es la fundamental, el artículo 1650 del Código Civil dice: "La principal obligación del comprador es la de pagar el precio en el día y en el lugar pactados por la compraventa."

El pago del precio es la contrapartida de la entrega de la cosa vendida, al mismo tiempo que la adquisición de la propiedad de esa cosa y el precio es, con el mismo título que la cosa vendida, un elemento necesario para la formación del contrato de compraventa.

Respecto al tiempo de pago del precio, el artículo 1650 del Código Civil francés citado, deja en libertad a las partes para fijar la fecha en que les plazca el vencimiento del precio, pero si los contratantes no fijaron día para el pago, existe la disposición del artículo 1651 del propio Ordenamiento que estipula -- que el pago del precio debe hacerse en el momento de la entrega, o sea, se aplica la regla de "toma y daca" y, en este caso, el comprador se beneficia para el pago del término de que goza el vendedor para la entrega.

Cuando la totalidad del precio deba pagarse desde la --- perfección del contrato, la compraventa se llama al contado y se le llama a crédito cuando se fija un plazo para el pago de la totali-

dad o de parte del precio. El artículo 1187 del Código Civil francés prevé que el comprador a crédito, por presumirse que el plazo se ha consentido a su favor, puede renunciar a él y pagar sin esperar el vencimiento y el vendedor no tiene derecho a rechazar un pago anticipado, pero el comprador que procede a un pago anticipado, no puede disminuir el precio ni pedir que se le "descuente" el importe de intereses quecause la venta hasta su vencimiento.

Respecto al lugar del pago, de acuerdo con el ya citado artículo 1650, los contratantes son libres para convenirlo: ("el precio es pagadero en el lugar pactado en la compraventa..."). Pero, a falta de convenio, si los contratantes no señalaron lugar de pago, éste debe efectuarse en el lugar de la entrega que es, en principio, el lugar donde se encontrara la cosa en el momento de la celebración de la compraventa.

Por otra parte, la ley francesa ordena que el precio es pagadero en el domicilio del comprador, cuando el pago no deba hacerse en el momento de la entrega.

Respecto a los intereses del precio, se admite la libertad de las partes para fijarlos libremente en el contrato de compraventa. Estos, por ejemplo, pueden producirse desde la celebración del contrato o desde el vencimiento señalado. El tipo de intereses debido por el comprador, cuando no haya sido fijado por las partes, será el legal que es el cuatro por ciento en materia civil y el cinco por ciento en materia mercantil, según el decreto-ley del 8 de agosto de 1935.

II.- Obligación de pagar los gastos de la compraventa.---

Los gastos que requiera el contrato de compraventa se consideran-- como accesorios del precio y, por lo tanto, son a cargo del comprador. Respecto a esta obligación, el artículo 1593 del Código Civil francés ordena que: "Los gastos de los documentos y otros accesorios de la compraventa están a cargo del comprador."

Los gastos de los documentos incluyen honorarios de notarios, derechos de sellado y publicaciones registrales, tratándose de inmuebles. Respecto a las hipotecas que pesen sobre inmuebles, los gastos para su liberación no son a cargo del comprador, sino que lo son a cargo del vendedor quien así garantiza al comprador contra la evicción.

Ahora bien, la distribución de los gastos puede ser modificada por los contratantes, lo cual confirma que al respecto impera la autonomía de la voluntad en este contrato.

III.- Obligación de recibir la cosa.- En el derecho francés el comprador no está obligado únicamente a pagar el precio y los gastos de la compraventa, pues debe además recibir la cosa vendida. En efecto, toda vez que la obligación de entrega, que es a cargo del vendedor, consiste únicamente en la puesta de la cosa a disposición del comprador, incumbe a este último apoderarse de la cosa, o sea, apoderarse de ella, retirarla o llevársela si se trata de bienes muebles.

Esta obligación reviste gran importancia para el vendedor quien, con su cumplimiento, se libera de la carga de conservar en su poder lo vendido.

Así como la obligación de entrega no consiste en transmitir la propiedad ni la posesión, sino la tenencia, la obligación -

de recibir la cosa no consiste en adquirir la propiedad ni la posesión, sino la tenencia.

El comprador debe apoderarse materialmente de la cosa, ya sea por sí mismo o por medio de un tercero, allí donde el vendedor la haya puesto a su disposición. La obligación del comprador es la de retirar la cosa de la tenencia del vendedor para tenerla o hacer que la tenga un tercero, por cuenta del propio comprador. La obligación de recibir la cosa comprada lleva consigo -- la obligación de que el comprador cumpla los actos que de él dependen y sin los cuales el vendedor no podría efectuar la entrega porque, al negarse a cumplir esos actos y al impedir así la entrega, -- el comprador se coloca a su vez en la imposibilidad de efectuar -- el retiro.

La ley francesa establece esta obligación de recibir la cosa cuando ordena que: "El comprador recibe la cosa comprada al-- prestar su concurso a la entrega por los actos relativos a ella que le incumban en razón de la naturaleza del contrato, y cumpliendo-- después de la entrega los actos necesarios para retirar la cosa." -- (artículo 74 del Proyecto de Ley Uniforme Sobre la Compraventa --- Internacional de los Objetos Mobiliarios Corporales).

Por ser correlativa de la obligación de entrega la obligación de recibir la cosa comprada, debe efectuarse en el mismo -- tiempo y lugar de la entrega. Así pues, en principio, en el lugar -- en que se encuentre la cosa vendida. Los convenios que modifiquen el tiempo y lugar de entrega, modifican el tiempo y lugar de la -- recepción de la cosa.

Por otro lado, toda vez que la obligación de recibir la -- cosa, pesa sobre el comprador, éste debe soportar los gastos de re

tiro, salvo pacto en contrario.

*Como vimos en el primer capítulo de este trabajo, en --
nuestro Derecho mexicano, esta obligación de recibir la cosa es --
discutible, pero está claro que en Derecho francés, se encuentra
plenamente establecida.*

3.- DERECHO ESPAÑOL.

a).- DEFINICION.- El artículo 1445 del Código Civil español proporciona el concepto de la compraventa al establecer que: -
"Por el contrato de compra y venta 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."

Este contrato figura como uno de los mas importantes y típicos de los contratos de cambio y es regulado por el título --- IV del libro IV del mencionado Ordenamiento y, en opinión del autor José Castán Tobeñas, la compraventa es el contrato mas importante en el derecho moderno y el mas representativo del cambio. -- Desde el punto de vista económico constituye el principal factor de toda la vida económica y desde el punto de vista jurídico constituye el contrato mas detenidamente regulado por el legislador, -- por considerársele el tipo de las traslaciones de dominio y, en general, el patrón o modelo de los demás contratos. (1)

En la definición que de la compraventa da el artículo 1445 del Código Civil Español, están comprendidos los tres elementos -- que la doctrina atribuye a la compraventa: el consentimiento (elemento común a todo contrato) y la cosa y el precio (elementos propios de la compraventa). Sin embargo, opino que la citada definición es vaga porque no indica si este contrato genera la obligación de transferir la propiedad de la cosa al comprador y solamen

(1) Castán Tobeñas José.- Derecho Civil Español y Foral.- "Instituto Editorial Reus". Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A.- Cuarta Edición.- Tomo II,- Vol. II.- Págs. 5 y 6 .

te lo obliga "a entregar una cosa determinada" y no precisa en --- que concepto se ha de entregar la cosa, y considero que la defini- ción podría ser aplicable a otros contratos como el arrendamiento, por ejemplo.

La definición del artículo 1445 citado, parece asemejar-se al punto de vista romano, ya que no impone al vendedor, de una manera expresa y clara, la obligación de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida y sólo habla de la obligación de entregarla. No obstante, parece ser que la doctrina española con-- cuerda en que no hay duda que la compraventa produce el efecto de-- transmitir la propiedad de la cosa. Al respecto, dentro de la doc-- trina, Sánchez Román y Valverde; citados por---Castán Tobeñas, defi-- nen la compraventa como un contrato por el cual una persona se obli-- ga a transferir a otra el dominio de una cosa mediante la recípro-- ca obligación de entregar ésta a aquella una cantidad estipulada - con el carácter de precio. Gayosso y Pérez Alquer, citados también por Castán Tobeñas, opinan que la entrega de la cosa no significa-- pura y simplemente la entrega material, sino la tradición que trans-- fiere la propiedad. (obra citada. pág. 11).

b).- CARACTERISTICAS.- La compraventa en el Derecho es-- pañol tiene características similares a la de otros derechos:

Es un contrato consensual, como lo prueba la frase "se-- obliga" que aparece en el artículo 1445 del Código Civil y como lo prueba también el artículo 1450 del propio Ordenamiento que dice:- "La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obli-- gatoria para ambos, si hubiere convenido en la cosa objeto del --- contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan en-

tregado."

Es un contrato bilateral porque produce obligaciones --
recíprocas para los contratantes.

Es un contrato oneroso, por suponer equivalencia entre--
las prestaciones de comprador y vendedor.

Es un contrato conmutativo, aunque en determinados ca--
sos puede ser aleatorio, como cuando se trata de cosas futuras y -
se celebre el contrato a riesgo del comprador.

Es un contrato traslativo de dominio, aun cuando la defi-
nición legal no lo diga así expresamente, pero esta característica
está confirmada por la doctrina española moderna.

Puede ser un contrato civil o mercantil, según las leyes
que lo regulen. Se repúta mercantil, según el artículo 325 del Có-
digo de Comercio "la compraventa de cosas muebles para revenderlas,
bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente,
con ánimo de lucrarse en la reventa." Por excepción, no se conside-
ran mercantiles: a). Las compras de efectos destinados al consumo-
del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquieren; b). Las
ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos-
de los frutos o productos de sus cosechas o ganados, o de las es-
pecies en que se les paguen rentas; c).- Las ventas que de los---
objetos construidos o fabricados por los artesanos hicieren éstos-
en sus talleres; d). La reventa que haga cualquier persona no comer-
cante del resto de los acopios que hizo para su consumo. (artículo
326 del Código de Comercio español)

Las ventas que la ley no reputa como mercantiles, obvial-
mente caen dentro del grupo de los civiles.

Por razón de sus disposiciones legales, las ventas pueden ser comunes u ordinarias y especiales, Las primeras se rigen por las disposiciones legales del Código Civil español y las segundas se rigen por preceptos de excepción.

Por su origen, las ventas pueden ser voluntarias, o necesarias. En las primeras existe el consentimiento espontáneo del vendedor y en las segundas se impone a éste por virtud de una necesidad legal. Las primeras tienen verdadero carácter contractual y las segundas no lo tienen. Un ejemplo de la segunda es la expropiación forzosa por causa de utilidad pública a que se refiere el artículo 1456 del Código Civil español que dice: "La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales."

Por su forma, las ventas pueden ser privadas o públicas. En la primera, que es la propiamente contractual, el vendedor celebra con un comprador a su elección y en la segunda, la venta se celebra por medio de subasta.

Por su ejercicio, hay compraventas ordinarias y por suministro. En las primeras, la cosa se entrega de una sola vez y en las segundas el objeto se ha de entregar periódica y sucesivamente.

c).- MODALIDADES.- De la lectura de la obra de José Castán Tobeñas, cuyo título ya cité anteriormente y de la lectura del Código Civil español, concluyo que hacen referencia a pocas modalidades, a las que me referiré en seguida:

I.- En principio, en el derecho español, el contrato de compraventa no tiene ningún requisito especial de forma, y le-

son aplicables los principios generales de libertad. Como elemento meramente accidental pueden intervenir en la compraventa "arras o señal", con cuyos nombres se designa la suma de dinero o cosa -- mueble que, sin constituir la totalidad del precio, entrega una -- de las partes a la otra en el momento de la conclusión del contrato.

Las arras pueden desempeñar una doble función: la de ser una prueba o señal de la celebración del contrato (arras confirmatorias) o la de constituir un medio lícito de desligarse del mismo. (arras penitenciales). En relación con las arras, el artículo 1454 del Código Civil español dispone que: "Si hubiesen mediado -- arras o señal en el contrato de compraventa, podrá rescindirse el contrato, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas."

Es de observarse que la regla anterior es análoga a la del Derecho francés del que ya traté anteriormente.

En ningún caso se deben confundir las arras con el anticipo del precio.

II.- Otra modalidad es la venta de hecha a calidad de ensayo o prueba y respecto a ella, el artículo 1453 del Código Civil español determina que: "La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre -- gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva."

III.- Se admite también la compra venta en subasta pública o judicial. El artículo 1459 del Código Civil español determina --

Las personas a quienes se prohíbe comprar aunque sea en subasta.

IV.- Se admite, asimismo, la compraventa con pacto de -- retracto contra lo que sucede en nuestro Derecho mexicano. Esta -- modalidad está contenida en el artículo 1507 del Código Civil español que dice: "Tendrá lugar el retracto convencional cuando el -- vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con -- obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás -- que se hubiere pactado.". A su vez, el artículo 1518 establece las obligaciones del vendedor para poder hacer uso del derecho de re-- tracto, como son las de reembolsar al comprador el precio de la ven-- ta y otros gastos.

V.- Por último, es importante hacer notar que el Código-Civil español no trata sobre algunas modalidades, tales como la -- venta en abonos, la venta con reserva de dominio, la compra de es-- peranza, la compra de cosa esperada, etc., como acontece en nues-- tra legislación.

d).- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- En el Derecho español, el vendedor tiene una serie de obligaciones, que son las siguien-- tes:

I.- Conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar.

II.- Entregar la cosa vendida;

III.- Entregar al comprador los títulos de pertenencia y en general, facilitarle los informes necesarios para hacer valer el derecho transmitido y los elementos necesarios para asegurar su au-- tenticidad y publicidad mediante la inscripción en el Registro Pú-- blico adecuado;

IV.- Prestar la garantía o saneamiento en los casos de evicción y vicios ocultos;

V.- Pagar los gastos de otorgamiento de la escritura ---
matriz, salvo pacto en contrario. (Castán Tobeñas. Obra citada.-
Págs. 30 y 31).

Añade el citado autor que, el vendedor tiene aparte la obligación, no claramente expresada en el Código Civil, de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida o de proporcionarle, en su caso, el derecho vendido.

A continuación, haré referencia a cada una de las obligaciones del vendedor:

I.- El Código Civil español no lo indica expresamente, - pero es indudable que el vendedor está obligado a conservar la cosa, como consecuencia de su deber de entregarla. Tal obligación se deriva de la ordenado por el artículo 1094 del dicho Código que, - en forma genérica, establece que: "El obligado a dar alguna cosa - lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia."

No hay duda de que el vendedor debe responder de la pérdida y deterioro de la cosa cuando obre con dolo o negligencia o - se halle constituido en mora. Esto, además, se desprende claramente de lo que ordenan los artículos 1101 y 1096 párrafo tercero del -- Código Civil en cita.

II.- Por lo que se refiere a la obligación de entrega, - el Derecho español se asemeja al sistema romano, en cuanto que ambos consideran que la entrega o tradición de la cosa es el único - medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa

o el derecho real sobre ella. El sistema español es distinto a -- la legislación francesa, en la cual la propiedad se transmite --- por el ~~solo~~ efecto del contrato y la entrega es un simple hecho -- que pone al comprador en posibilidad material de ejercer sus dere-- chos.

El artículo 609 del Código citado dice que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tra-- dición (por tradición entiéndase entrega e inclúyase la compra-- venta). Por su parte, el artículo 1095 del propio Código establece que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa sino hasta que le haya sido entregada.

En el Derecho español puede ser definida la entrega co-- mo el transferimiento de la posesión jurídica de la cosa, que hace adquirir su propiedad, o el derecho real por el comprador. El artí-- culo 1462 del Código en cita, a este respecto ordena que: "Se en-- tenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y pose-- sión del comprador."

Existen algunos casos en que el vendedor no está obliga-- do a la entrega de la cosa:

El primero se da cuando hay pérdida total la cosa, sin-- culpa del vendedor, al tiempo de verificarse la venta y en este -- caso el vendedor queda libre de la obligación de entregar porque-- el contrato queda sin efecto.

El segundo se da en el supuesto de "venta con precio-- de presente" y está previsto en el artículo 1466 del Código Civil-- que dice: "El vendedor no estará obligado a entregar la cosa ven-- dida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señala--

do en el contrato un plazo para el pago." La razón de dicho artículo radica en el carácter bilateral del contrato de compraventa.

El tercer caso se da en el supuesto de "venta con precio aplazado", prevista por el artículo 1467 que dice: "Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se --- exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar - en el precio convenido". Este artículo obedece al carácter reci--proco de las obligaciones de comprador y vendedor y sería injusto-exigir al vendedor su obligación de entrega, cuando hay motivos pa ra suponer que el comprador no cumplirá con las suyas, especial-mente la de pagar el precio.

Por otra parte, en relación con algunas reglas que el -- Derecho español sigue en cuanto al modo, objeto, lugar y gastos de la entrega, proceden los siguientes comentarios:

Respecto al modo o forma de la entrega, el artículo ---- 1462 del Código Civil español, que ya ha sido citado anteriormente- dispone que "Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador". Esta disposición parece alu dir a la que se considera como la "tradición instrumental de la -- cosa" y a esta forma se refiere el segundo párrafo del citado ar- tículo 1462 que dice: "Cuando se haga la venta mediante escritura- pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la co sa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o - se deduciere claramente lo contrario". La tradición instrumental es

una presunción "Juris tantum", que queda destruida cuando resultare, expresa o tácitamente, de la escritura que no fue propósito de las partes realizar la entrega.

Además de las formas real e instrumental referidas anteriormente, el Código Civil español en su artículo 1463 admite otras dos formas especiales para la entrega de las cosas muebles, al disponer que: "Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados; y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo".

En relación con la entrega de bienes incorporales, el artículo 1464 del Código Civil español dice que se debe estar a lo dispuesto en el artículo 1462 (ya transcrito) y que: "en cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación (se refiere al artículo citado), se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor".

Respecto al objeto de la entrega, el artículo 1468 del Código Civil en cita dispone que: "El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato".

En cuanto a los accesorios de la cosa, el Código citado nada dice en la parte de la compraventa, sin embargo, es evidente

que a este contrato le es aplicable el precepto general del artículo 1097 que establece que la obligación de dar una cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionadas. Por último, el artículo 1469, primer párrafo --- del Ordenamiento citado dice que: "la obligación de entregar la cosa vendida comprende la de poner en poder del comprador todo lo -- que expresa el contrato".

Respecto al lugar de la entrega, el Código Civil espa---ñol no fija reglas especiales en la parte que regula la compraventa por lo que es obvio, que deberá imperar la autonomía de la voluntad de los contratantes y, en su defecto, deberá regir la re--gla general del artículo 1171 conforme a la cual "será lugar de -- la entrega aquel en que se encuentre la cosa al tiempo de consti--tuirse la obligación".

Respecto a los gastos de la entrega, el artículo 1465 -- del Código citado es claro al ordenar que: "los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de -- su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso--de estipulación especial".

III.- Otra de las obligaciones a cargo del vendedor, es la de entregar al comprador los títulos de pertenencia y, en general, facilitarle los informes necesarios para hacer valer el derecho transmitido y los elementos necesarios para asegurar su autenticidad y publicidad mediante la inscripción en el Registro Público adeduardo. Esta obligación se desprende de lo ordenado por los artículos 1065, 1066 y 1464 del Código Civil que indican lo dicho en este párrafo y no se transcriben, por economía.

IV.- También tiene el vendedor la obligación de prestar la garantía o saneamiento en los casos de evicción y vicios ocultos.

Respecto a esta obligación, Castán Tobeñas dice que: -- "No basta con que el vendedor entregue la cosa; es preciso que asegure al comprador la posesión pacífica y útil de la misma. El fin o causa de la venta para el comprador es adquirir la cosa para servirse de sus utilidades, y esta finalidad dejaría de realizarse-- si una vez verificada la entrega se viera el comprador privado -- de la cosa o imposibilitado de aplicarla a los usos que le son propios. De aquí la obligación de garantía, que puede definirse como la que contrae el vendedor de procurar al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa, y de indemnizarle de los daños y perjuicios, en el caso de que aquel compromiso no obtenga cumplimiento". (Obra citada.- Pág. 46).

De las consideraciones anteriores, se deducen dos clases de garantía; una, que asegura la posesión pacífica de la cosa (garantía por evicción) y otra, que asegura la posesión útil (garantía por vicios ocultos). La primera evita que sea perturbado por causas jurídicas el disfrute del comprador; la segunda previene que se haga imposible ese mismo disfrute por causas económicas.

El Código Civil español contiene algunas disposiciones respecto a esta obligación. Así tenemos que el artículo 1461 dice que: "el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta". El artículo 1474 establece que: "En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1461, el vendedor

responderá al comprador: 1o.- De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.- 2o.- De los vicios o defectos ocultos que tuviere".

El artículo 1475 define legalmente la evicción al ordenar que: "Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.- El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.- Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor".

De las disposiciones transcritas, se deduce que la evicción es un hecho que produce como efecto jurídico la obligación del saneamiento. Por tanto, el saneamiento por evicción es la obligación que existe para el vendedor de indemnizar daños y perjuicios al comprador, cuando ha tenido lugar a la evicción.- En esto coincide el Derecho español con los diversos Derechos que se mencionan en este trabajo.

En el derecho español el saneamiento, para el Código Civil es un elemento natural del contrato de compraventa; su existencia se presume; pero como no se trata de leyes de interés público, se admite la existencia de pactos que al respecto quieran celebrar los interesados. (artículo 1475 transcrito). Sin embargo, el propio Código parece proteger al comprador, aun cuando éste renuncie al saneamiento por evicción, en primer lugar, con el artículo 1476 que dice: "Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte" -- y, en segundo lugar, con el artículo 1477 que ordena: "Cuando el=

comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia ---- con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a -- sus consecuencias".

El artículo 1478 del Código en cita indica cuales son-- los efectos del saneamiento por evicción, a saber: la restitución, al comprador, del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta; los frutos o rendimientos, si se hubiere condenado a entregarlos al que le ha ya vencido en juicio; las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido contra el vendedor, para el saneamiento; los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador y los daños o intereses y los gastos voluntarios o de -- puro recreo u ornamento, si se vendió de mala fe.

Por lo visto, 'el Código Civil protege al comprador para que el vendedor le restituya la totalidad de los gastos que le haya ocasionado la compra de la cosa y la evicción.

Ahora bien, por otra parte, la ley española también obli ga al vendedor a prestar el saneamiento por los defectos o vi-- cios ocultos de la cosa vendida. Los artículos 1484 a 1490 del Código Civil español señalan los requisitos que se deben dar para -- que se genere esta obligación y que, en general, consisten en lo siguiente: que el defecto sea oculto, en el sentido de que no fue-- ra conocido ni lo pudiera ser por el adquirente, pues cuando se-- trate de defectos manifiestos o que estuvieren a la vista o cuan

do el comprador sea un perito que, por razón de su profesión de la-
conocer los vicios, se exige al vendedor de esta obligación; que--
el defecto sea grave que haga la cosa impropia para el uso a que se
le destina, o disminuya de tal modo este uso que, de haberlo co-
nocido el comprador no lo habría adquirido o habría dado menos -
precio por ella; que el defecto o vicio oculto sea preexistente a-
la venta; que se ejercite la acción por el comprador en el plazo de
seis meses contados a partir de la entrega de la cosa vendida por-
ser éste el tiempo en que el comprador puede darse cuenta de los--
vicios de la cosa y porque la ley estima que, aunque los vicios--
no se manifiesten en ese tiempo, es preciso liberar al vendedor --
de toda responsabilidad después de ese plazo.

Los artículos 1491 a 1499 del Código Civil español fi--
jan diversas reglas a seguir, en relación con vicios ocultos de --
animales y ganados para que proceda el saneamiento. Dentro de ellas
considero como importantes las siguientes: que el vicio o defecto-
sea verdaderamente oculto; que el vicio o defecto de que se trate
esté determinado por la ley o por los usos locales; que no se ----
haga la venta en feria o subasta pública, ni se trate de la de ca-
ballerías enojenadas como de desecho; que no haya caducado la ac-
ción de saneamiento, que debe interponerse dentro de cuarenta días,
contados desde el de su entrega al comprador; que el animal muera
dentro de los tres días de comprado, siempre que la enfermedad ---
que ocasionó la muerte existiera antes de la venta a juicio de mé-
dicos.

V.- Como última obligación del vendedor citaré la de pa-
gar los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto

en contrario. Esta obligación se deriva de lo que expresamente --- ordena el artículo 1455 del Código Civil español que dice: "Los -- gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.". Aun cuando - el Código no lo dice, parece evidente que este artículo es aplica ble para el caso de la venta de inmuebles. Además, se sigue impo-- niendo el principio de la autonomía de la voluntad al permitir --- que los contratantes pacten respecto a esta clase de gastos.

e).- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.- Independientemente de las que resulten en cada caso de los pactos y condiciones que establezcan los contratantes, el Derecho español reconoce las si--- guientes obligaciones a cargo del comprador:

I.- Pagar el precio de la cosa vendida;

II.- Recibir la cosa vendida; y

III.- Pagar determinados gastos a los que hará referencia posteriormente;

I.- La obligación de pagar el precio de la cosa vendida es la mas importante y fundamental que al comprador impone el De-- recho español. El artículo 1500 del Código Civil de este país se-- refiere a esta obligación al estipular que: "El comprador está --- oboigado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.".

Esta obligación es común en los demás Derechos que se--

estudian en este trabajo y está fundado en el carácter sinalagná--
tico del contrato de compraventa, que hace que las prestaciones de
comprador y vendedor sean realizadas, con simultaneidad e identi--
dad de tiempo y lugar.

El propio artículo 1500 citado establece las reglas que--
se deben seguir respecto al tiempo y lugar del pago.

En lo que se refiere al pago de intereses, por regla gene--
ral el precio no produce éstos, pero por excepción está obligado el
comprador a pagarlos por el tiempo que medie entre la entrega de la
cosa y el pago del precio, cuando se presenten los supuestos a que
se refiere el artículo 1501 del citado Código, que dice: "El compra--
dor deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de--
la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: 1.- Si
así se hubiere convenido.- 2.- Si la casa vendida y entregada pro--
duce fruto o venta.- Si se hubiere constituido en mora". La prime--
ra de estas excepciones se funda en el respeto a la autonomía de -
la voluntad; la segunda, en la consideración de que los intereses--
compensan el beneficio que al comprador reportan los frutos o ren--
tas, y la tercera, en los principios generales que se aplican en--
caso de mora.

El artículo 1502 del Código Civil en cita concede al com--
prador el derecho de suspender el pago del precio cuando fuere per--
turbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere--
fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipoteca--
ria. Esta suspensión puede prevalecer hasta que el vendedor haga--
cesar la perturbación o el peligro.

Fuera de lo anterior, el Código Civil no da otras reglas--

respecto al pago del precio, excepto al referirse a casos de rescisión cuyo estudio será materia de otro capítulo del presente trabajo.

II.- Otra obligación que tiene el comprador en el Derecho español es la de recibir la cosa vendida, como correlativa a la del vendedor de entregarla, e indispensable para que el contrato produzca efectos. Si el comprador se niega a recibir la cosa vendida en el lugar y tiempo convenidos, el vendedor puede consignársela. Ya dije anteriormente que esta obligación es discutible en Derecho mexicano.

III.- Por último, el vendedor también tiene obligación de pagar determinados gastos; como son: 1.- Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, desde la perfección de la venta hasta su consumación, (artículo 356 del Código Civil); 2.- Los gastos de transporte o traslación de la cosa vendida, salvo pacto en contrario (artículo 1465 del Código Civil); Los gastos de la primera copia de la escritura y demás posteriores a la venta, salvo pacto en contrario (artículo 1455 del Código Civil); el Impuesto de Derechos Reales (Ley de 11 de marzo de 1932); los gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad (artículo 335 de la Ley Hipotecaria). (Castán Tobeñas.- obra citada.- pág. 62).

4.- DERECHO ALEMÁN.

a).- DEFINICION.- En el Derecho alemán se define a la compra-venta como "un contrato bilateral creador de obligaciones personales, por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad sobre ella, y el comprador a pagar el precio convenido y a recibir la cosa. El vendedor de un derecho (por ejemplo de un crédito, de un derecho de patente, etc.) se obliga a proporcionar el derecho al comprador, y cuando este derecho faculte para la posesión de una cosa, a efectuar la entrega de esta cosa". (1)

Como se aprecia, la definición anterior se asemeja, mas que otras corrientes, al concepto que de la compra-venta tenemos en nuestro Derecho mexicano, toda vez que se refiere expresamente a la transmisión de la propiedad de la cosa, a favor del comprador.

La definición del alemán Larenz está tomada de lo dispuesto por el artículo 433 del Código Civil alemán que textualmente dice: "Por el contrato de compra-venta el vendedor de una cosa se obliga a entregar la cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad de la misma. El vendedor de un derecho está obligado a proporcionar el derecho al comprador y, si el derecho faculte a la posesión de una cosa, a entregarle la cosa. El comprador está obligado a pagar al vendedor el precio pactado y recibir la cosa comprada". (2)

(1) Karl Larenz.- Derecho de Obligaciones.- Tomo II.- Editorial de Derecho Privado.- Madrid.- Pág. 12.
(2) Código Civil Alemán (BGB).- Traducción del alemán al castellano por Carlos Melón Infante incluida como apéndice de la obra Tratado de Derecho Civil de Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martín Wolff.- Bosch, Casa Editorial.- Barcelona.- Pág. 90 y siguientes.

La definición anterior es análoga a la que de la compraventa da el artículo 1415 del Código Civil español, con la salvedad de que este último no contiene la obligación del vendedor de proporcionar la propiedad de lo vendido al comprador.

Desde el punto de vista jurídico, la definición alemana antes citada considera que, por razón del objeto, puede haber compraventa de cosas y de derechos, lo cual también la asemeja a nuestro sistema mexicano. Larenz comenta que aun cuando la ley sólo alude a cosas y derechos como objetos de la compraventa, en la práctica se conoce también la compraventa de otros objetos patrimoniales incorporales, como por ejemplo una empresa, a la que son aplicables los preceptos legales.

Desde el punto de vista económico, se considera a la compraventa como el negocio de circulación mas frecuente e importante en una desarrollada economía dineraria como es la actual. Este contrato persigue el cambio del objeto de la venta, por dinero. Mientras un sistema dinerario funcione normalmente, los hombres confían en que por dinero pueden proporcionarse los bienes y prestaciones convenientes y por ello se considera importante la compraventa, así como que su definición sea clara y su regulación por la ley se encuentre perfectamente detallada.

El Código Civil alemán regula con bastante detalle la compraventa en sus artículos 433 al 514.

b).- CARACTERISTICAS.- Del estudio del Derecho alemán, infero que la compraventa en este sistema, reviste diversas y variadas características y de ellas me referiré a las que considero más importantes:

En primer lugar se considera al contrato de compraventa como un contrato obligatorio y mas concretamente bilateral, por lo que le son aplicables, en principio, todas las disposiciones de las relaciones obligatorias en general y de los contratos bilaterales. También, en principio, le son aplicables a la compraventa los preceptos sobre imposibilidad posterior o sobrevenida y sobre la mora en general.

Como todo contrato bilateral, la compraventa ha de cumplirse simultáneamente por ambas partes y, por tanto, el vendedor sólo está obligado a entregar la cosa contra el pago total del precio y el comprador a pagar éste, únicamente contra el recibo de la cosa, excepto en los casos de algunas modalidades que se verán posteriormente.

En el Derecho a estudio, se deben hacer notar importantes distinciones respecto a la compraventa. Así, es necesario diferenciar la compraventa de cosas, la de derechos y la de otros objetos patrimoniales incorporales, como por ejemplo, la de una empresa. La ley únicamente se refiere a cosas y derechos como objeto de la compraventa, pero en la práctica se conoce también la compraventa de otros objetos patrimoniales incorporales, a la que son aplicables las disposiciones legales.

Respecto a la compraventa de cosas, puede ésta recaer sobre muebles e inmuebles. La primera no está sometida a forma alguna, mientras la segunda, dado su trascendental importancia, está sujeta a las formalidades establecidas por la ley. El contrato de compraventa de inmuebles agrícolas o forestales y también el de inmuebles municipales, requiere además la aprobación de las --

autoridades competentes para su validez.

Otra característica importante de la compraventa alemana consiste en que el contrato, por sí mismo, no transmite la propiedad de la cosa, sino que es menester un acuerdo específico de las partes, autónomo y ajeno al contrato de compraventa, cuyo único contenido, es que la propiedad sea transmitida. Esta característica la comenta Larenz, en la siguiente forma:

El que compra una cosa desea adquirirla no sólo para -- aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y para poder disponer de ella como propietario. Este deseo lo toma en cuenta la ley al disponer que el vendedor se obliga no sólo a -- entregar la cosa, sino también a proporcionar al comprador la --- propiedad sobre ella. Ahora bien, para que se transmita la propiedad, es necesario un acuerdo expreso que no se contiene en el contrato de compraventa, o sea, un "especial contrato real" diferente del de compraventa, cuyo único contenido es precisamente que la -- propiedad sea transmitida. Este "contrato real" es diferente del -- de compraventa, y su único contenido es precisamente que la propiedad sea transmitida. Sólo mediante la entrega y un contrato real -- válido, el comprador se hace propietario.

En la venta de inmuebles, el "acuerdo real" de ambas -- partes acerca de la transmisión de la propiedad se denomina "transmisión formal" ("auflassung") y esta transmisión requiere determinadas formalidades y el requisito de su inscripción en el registro.

El acto del vendedor por medio del cual se desprende de su propiedad, no radica en el contrato de compraventa mismo, sino en el contrato real, diferente de aquél, que puede celebrarse al --

mismo tiempo que el de compraventa o con posterioridad.

El vendedor tiene además la posibilidad de impedir que el comprador adquiera la propiedad de la cosa vendida declarando, a mas tardar al entregarla, que no quiere transmitir su propiedad.

Por lo demás, independientemente de las características de la compraventa en Derecho alemán, anteriormente citadas, esta figura jurídica tiene otras similares a las de los diferentes Derechos que se estudian en esta tesis y que, por economía, no se repiten.

c).- MODALIDADES.- El Derecho alemán admite algunas modalidades del contrato de compraventa, dentro de las cuales encuentro como mas destacadas las siguientes:

- I.- La reserva de dominio;
- II.- Por negocio o contrato a plazos;
- III.- Venta sobre muestras;
- IV.- Venta perfecta de objetos para probar;
- V.- Venta a ensayo;
- VI.- Venta con facultad de cambiar la cosa por parte del comprador, después de adquirida;
- VII.- Venta con pacto de retro;
- VIII.- Compraventa con derecho de tanteo ("Vorkauf")

A continuación haré una breve referencia a cada una de ellas:

I.- La reserva de dominio.- Por reserva de dominio, dice Larenz "entendemos el pacto entre vendedor y comprador de una co-

sa mueble por el cual la propiedad sobre la misma permanece en -- el vendedor, a pesar de haber sido entregada al comprador, hasta el pago total del precio". (obra citada.- pág. 118)

Comenta dicho autor que la reserva de dominio sirve a --- dar seguridad al vendedor para el cobro de su crédito al precio; - que su eficacia aseguradora sobrepasa considerablemente la de un - derecho de prenda, puesto que permite al vendedor obtener de nuevo la cosa concurriendo ciertos presupuestos; que el comprador que ha recibido la cosa con pacto de reserva de dominio obtiene la fa- cultar de utilizarla económicamente pero no el señorío permanente sobre ella, ya que no puede disponer de la cosa; que el pacto de - reserva de dominio se refiere, por regla general tanto al negocio obligacional (contrato de compraventa) como al negocio real ("FINI GUNG") necesario para transmitir la propiedad de la cosa; que al- tenor del artículo 929 del Código Civil alemán, la propiedad sobre una cosa mueble se transmite mediante su entrega cuando ambas par- tes estén de acuerdo sobre la finalidad traslativa de la propie- dad que asignan a la entrega; que por la reserva de dominio se tra ta de conseguir que, no obstante haber sido entregada la cosa, si- ga ésta en propiedad del vendedor hasta en tanto haya sido pagado el precio y que el acto en que se transmite la propiedad está su- jeto a la condición suspensiva consistente en el pago del precio.

Considero que dentro del sistema alemán, como en los sis- temas de otros países incliyendo el mexicano, desde el punto de -- vista económico, la reserva de dominio reviste gran importancia, - pues hace posible el aumento del crédito y el de la celebración - de contratos de compraventa que bajo esta modalidad, estimula la -

actividad económica en general. También permite, como ya lo dije-- en otro capítulo, que los individuos con poca capacidad económica-- para pagar de contado el precio de la compraventa, lo hagan en partes o diferidamente, lo cual les facilita la adquisición de bienes.

El Código Civil alemán regula los rasgos fundamentales -- de la reserva de dominio, pero la verdadera configuración de esta modalidad se genera en la jurisprudencia y en la doctrina.

De acuerdo con el artículo 929 del Código Civil alemán -- (BGB) la reserva de dominio ha de ser estipulada en el contrato de compraventa y además ser parte integrante del contrato real.

En el sistema alemán, esta modalidad trae como consecuencia que la propiedad no es transmitida al comprador sino hasta el cumplimiento de la condición consistente en el pago del precio. Por tanto, hasta entonces, el vendedor es todavía propietario. Esto le permite recobrar la cosa en caso de concurso o quiebra del comprador o sea que puede separar la cosa de la masa concursal y recuperarla. También, por efectos de esta modalidad, el vendedor puede oponerse a los embargos de la cosa intentados por los acreedores del comprador, y puede también, en virtud de su crédito sobre el precio, obtener el embargo de ésta y pedir su venta en subasta en lugar de reclamar la devolución de la cosa.

Como se observa, esta modalidad aceptada por el Derecho-- alemán, tiene características similares a las de nuestro Derecho y a las de algunos otros, con excepción del español que como ya dije, no la regula.

II.- Por negocio o contrato a plazos. Por negocio o con--

trato a plazos se entiende el contrato de compraventa de cosas muebles en el que se estipula que el precio (en todo o en parte) sea pagado en prestaciones parciales periódicas, una vez realizada la entrega.

La importancia económica de esta modalidad radica en que también facilita al comprador la obtención de bienes que puede pagar en un tiempo prolongado y en parcialidades, lo cual no podría hacer de contado, dada su capacidad económica.

Sin embargo, se considera que esta forma de compraventa trae consigo peligro para ambas partes contratantes: para el comprador quedar expuesto a pretensiones de indemnización, medidas ejecutivas, pagos extraordinarios de intereses, gastos y costas, al no poder realizar los pagos pactados; para el vendedor, la aparición de créditos incobrables, la insolvencia sobrevenida del comprador, la devaluación del dinero, etc..

Ahora bien, para reducir los peligros a que se expone el vendedor por la venta a plazos, éste se viene atribuyendo derechos mucho más amplios que los que la ley le concedería para el caso de que los pagos no se hagan puntualmente y exigiendo del comprador todas las garantías imaginables, aumentando con ello los peligros del comprador. Por ello, la ley alemana ha venido limitando la libertad de contratación con el objeto de proteger al comprador y restringir los pactos admisibles. Esa protección se aprecia en la Ley de Ventas a Plazos de 16 de mayo de 1894 que rigió para los compradores no comerciantes y en el Código Civil alemán en vigor.

En esta modalidad, para el caso de que el comprador in-

cumpla sus obligaciones, el vendedor puede reservarse en el contrato un "derecho de desistimiento" que, de ejercerlo, obliga a cada parte a devolver a la otra las prestaciones recibidas y son nulas las estipulaciones por las que el vendedor no quede obligado a --- efectuar la devolución. (artículo 364 del Código Civil alemán)

De conformidad con algunos preceptos generales del Código Civil en cita contenidos en los artículos 346 y siguientes, - el comprador está obligado a reembolsar el beneficio obtenido por la cesión del uso o del disfrute de la cosa en la cuantía a que -- alcance la reducción del valor experimentada en la cosa y pagar in demnización por los daños causados en la misma por culpa suya o -- por otras circunstancias de las que tenga que responder y también, debe indemnizar al vendedor de los gastos hechos a consecuencia --- del contrato.

Por último, puede estipularse que en caso de que el comprador no cumpla con sus obligaciones, se considere inmediatamente vencida la totalidad del resto del precio. Este pacto lo admite la ley cuando el comprador incurra en mora al menos en dos plazos consecutivos.

III.- Venta sobre muestras.- Esta modalidad consiste, - por regla general, en una compraventa de cosa genérica en la que -- los contratantes parten de la determinación del género de la cosa por una muestra. Como muestra se adopta una cosa individualmente vendida (por ejemplo un vaso de vino de cierto barril) y sobre --- ella es concertado el contrato expresando con ello el vendedor -- que la totalidad de la cosa vendida, es de la misma calidad que la muestra.

El artículo 494 de la ley civil alemana, considera -- que las cualidades de la muestra aseguran las cualidades de la cosa genérica. De ahí que si las mercancías entregadas no son con--formes a la muestra, el comprador podrá exigir prestaciones lega--les al vendedor que tiendan al debido cumplimiento del contrato.- Dicho artículo textualmente dice: "En una compraventa según prue--ba o según muestra han de entenderse como afirmadas las cualida--des de la prueba o de la muestra.

IV.- Venta perfecta de objetos para probar.- Por esta modalidad el comprador declara que compra la mercancía para pro--bar si le gusta y en caso afirmativo comprará más cosas de la mis--ma clase. Esta declaración del comprador no lo obliga al hecho de comprar o no mas cosas, pero si se decide a comprar y se refiere - a la compra primeramente realizada como prueba, con ello da a en--tender que los géneros adquiridos después deben ser de la misma ca--lidad que los anteriormente comprados.

V.- Venta a ensayo.- Esta modalidad se presenta en el - caso en que el comprador declara su aprobación dentro de un cierto plazo. El comprador prueba el objeto que trata de adquirir o trata de examinarlo mas detenidamente antes de decidirse a comprarlo y - con frecuencia le es entregada la cosa con esta finalidad. En esta modalidad las partes han convenido, ya acerca del precio y de o---tras particularidades del contrato, lo cual obliga ya al vendedor- pero en cambio, no obliga al comprador, quien puede negar su apro--bación.

El artículo 495 del Código Civil alemán considera por -

venta a ensayo una compraventa tal en que la aprobación del objeto vendido queda al arbitrio del comprador. La misma disposición citada obliga en todo caso al vendedor a permitir al comprador el examen del objeto.

Algún autor alemán (Leonhard) ha considerado mas apropiado denominar a esta figura "venta al arbitrio del comprador."

Para esta clase de venta, la ley establece diversas -- normas: en caso de duda ha de considerarse como sometida a la --- condición suspensiva de la aprobación; la aprobación debe ser dirigida al vendedor; la aprobación debe declararse dentro del plazo estipulado y si no se declara, dentro del plazo señalado por - el vendedor, pues en caso contrario se considerará a la compraven- ta como ineficaz; en el supuesto de que la cosa haya sido entre- gada al comprador para que la examine, su silencio se considera - como consentimiento (artículo 496 del Código en cita), o sea que, en este último caso, la expiración del plazo produce las conse--- cuencias jurídicas de una aprobación manifestada dentro del plazo.

VI.- Venta con facultad de cambiar la cosa, por parte del comprador, después de adquirida.- En esta figura, el contrato se considera perfecto e inmediatamente obligatorio para ambas partes, pero el comprador se reserva la facultad de exigir posteriormente, en lugar de la cosa originaria de la compraventa, otra distinta. Este derecho lo tiene el comprador únicamente con la -- previa devolución de la cosa originalmente comprada, la cual debe permanecer intacta y sin deterioro alguno.

Normalmente el derecho del comprador de cambiar la - cosa existe dentro de un plazo limitado, adecuado al usual y al -

efectuar el cambio, el comprador sólo puede reclamar cosas pertenecientes al negocio del vendedor y las pequeñas diferencias de precio se compensarán en dinero.

En esta modalidad el riesgo del perecimiento de la cosa o del deterioro de la misma se transmite al comprador con la sola entrega o remisión que se le haga de ella, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 447 de la Ley civil alemana.

VII.- Venta con pacto de retro.- En esta modalidad, como sucede en algunos otros Derechos, el vendedor se puede reservar en el contrato de compraventa el derecho de volver a comprar la cosa vendida dentro de un cierto plazo (cláusula de retroventa, derecho de retracto o de retraer). Como ya vimos, esta figura está permitida también en los Derechos francés y español y prohibida en nuestra sistema mexicano.

El artículo 497 del Código Civil alemán, estipula que: "Si el vendedor en el contrato de compraventa se ha reservado el derecho de retracto, se efectúa el retracto con la declaración del vendedor frente al comprador de que ejercita el derecho de retracto. La declaración no necesita la forma determinada para el contrato de compraventa. El precio al que se ha vendido, en la dudavale también para el retracto."

De conformidad con el artículo 503 del Código Civil -- citado "el derecho de retracto sólo puede ser ejercitado hasta -- el transcurso de treinta años después del pacto de reserva tratándose de fincas y tratándose de otros objetos hasta el transcurso de tres años."

La concesión de un derecho de retroventa puede tener-

lugar según la regla general, en el acto de concertar el primer-contrato de compraventa, pero puede tener lugar también posteriormente en un contrato especial.

De acuerdo con el artículo 498 del Código en cita, -- si es ejercitado el derecho de retroventa, el retrovendedor está obligado a restituir al retrocomprador el objeto comprado con --- sus pertenencias, tal como se encuentre. No es responsable de los deterioros casuales ocurridos con anterioridad o de alteraciones no esenciales realizadas por él. Si el retrovendedor, antes del - ejercicio del derecho de retracto, ha sido culpable de un menoscabo, de la pérdida o de una imposibilidad de restitución del objeto comprado o si ha modificado esencialmente dicho objeto, es - responsable de los daños causados por esto.

El artículo 499 obliga al retrovendedor a eliminar los derechos de terceros si dispuso de la cosa vendida en favor de -- ellos, antes del ejercicio del derecho de retracto.

El artículo 500 faculta al retrovendedor para exigir - indemnización por los gastos que haya hecho en el objeto comprado en la medida que con dichos gastos haya aumentado el valor del -- objeto. También lo faculta para retirar las instalaciones o mejoras con que haya dotado la cosa a restituir.

De acuerdo con el artículo 502, si el derecho de re---tracto corresponde a varias personas, sólo puede ser ejercitado - por la totalidad de ellas, pero si está extinguido el derecho --- para uno de los titulares o uno de ellos renuncia a ejercitarlo, - los demás pueden ejercitar este derecho si hay totalidad en ellos.

VIII.- Compraventa con derecho de tanteo ("vorkauf").-

El Derecho alemán admite esta modalidad consistente en que el titular de este derecho tiene la posibilidad de adquirir - por compra un objeto, cuando el propietario pretende venderla a - un tercero, siempre y cuando respete las mismas condiciones que el propietario estipuló con el tercero.

Los artículos 504 al 515 del Código Civil alemán regulan esta figura jurídica, la cual evidentemente corresponde a lo que en nuestro sistema mexicano conocemos como "derecho del tanto" que es el derecho de adquirir, con preferencia, una determinada-- cosa que se enajena.

El artículo 504 faculta al que tenga derecho de tanteo, en relación con un objeto, a ejercitarlo tan pronto como el vendedor haya celebrado con un tercero, un contrato de compraventa respecto a ese objeto.

El que ejercita el derecho de tanteo, debe respetar - las mismas condiciones que el vendedor haya pactado con el tercero. (art. 505)

Este derecho sólo puede ser ejercitado dentro del plazo de dos meses, tratándose de inmuebles y de una semana tratándose de otros objetos. Los plazos comienzan a contar después de la recepción de la notificación que el vendedor efectúe al que-- deba ejercitar el derecho. (art. 510).

El derecho de tanteo no se puede ejercitar si la venta se realiza por ejecución forzosa. (art. 512).

El derecho de tanteo es personal, no puede ser transmitido a un tercero, ni pasa a los herederos del titular. (art. 514)

d).- *OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.*- Las principales obligaciones que al vendedor impone el Derecho alemán, son las siguientes:

I.- *Entregar la cosa al comprador.*

II.- *Proporcionar la propiedad de la cosa al comprador, libre de cargas.*

I.- *Entregar la cosa al comprador.*- El artículo 433 del Código Civil alemán impone expresamente al vendedor esta obligación. Al comprador debe proporcionarle la posesión inmediata de lo vendido a fin de que el comprador ejerza poder efectivo de hecho sobre ella, o sea, debe transmitirle materialmente la cosa.

La obligación de entrega desaparece cuando el comprador ya se halla en posesión de la cosa y en este caso, tratándose de bienes muebles la propiedad se transmite por el simple acuerdo traslativo de la propiedad.

La obligación de entregar la cosa se cumple cuando el comprador la ha recibido efectiva y materialmente, por lo que no es suficiente el simple envío de la cosa pues la entrega debe ser un "acto real".

Si el vendedor ha entregado la cosa al comprador con el objeto de dar cumplimiento al contrato de compraventa, el comprador adquiere el derecho de posesión de la cosa y podrá oponer este derecho a la pretensión de propiedad del vendedor, aun en el caso de que el vendedor continúe siendo propietario. Por ello, el comprador no está obligado a restituir el inmueble que se le ha vendido válidamente y entregado, aun en el caso de que dicho in-

mueble continúe registrado a nombre del vendedor.

El interés del comprador en obtener la posesión de la cosa, estriba en que ello hace posible su uso y percibir las utilidades de la misma. Generalmente importa poco al comprador que adquiere una cosa a plazos, que la propiedad se le transmita con el último pago, pues lo que le interesa es tener desde el principio la posesión para estar en posibilidad de percibir sus frutos.

El artículo 446 del Código Civil alemán determina que desde la entrega de la cosa corresponden los provechos al comprador y él soporta las cargas de la cosa. Por lo tanto, el comprador no está obligado a pagar cantidad alguna por el disfrute de la cosa que se le ha entregado por virtud del contrato de compraventa, aun en el caso de que todavía no haya adquirido la propiedad.

De conformidad con lo ordenado también por el artículo 446, tratándose de inmuebles, los provechos corresponden al comprador desde el momento de la inscripción en el Registro, aun en el supuesto de que ésta se verifique antes de la entrega.

El artículo 448 del mismo Código establece que los gastos de la entrega, especialmente los de su peso y medida, corresponden al vendedor, pero los gastos de recepción y envío de la cosa a un lugar distinto del lugar de cumplimiento son a cargo del comprador y también ordena que si es vendido un derecho, los gastos de constitución o transmisión del derecho son a cargo del vendedor.

II.- Proporcionar la propiedad de la cosa al comprador, libre de cargas.- En el Derecho a estudio, el vendedor de una co

sa está obligado a proporcionar al comprador la propiedad de dicha cosa. Esta obligación deriva también de lo ordenado por el artículo 433 del Código Civil que transcribí anteriormente: Para cumplir con esta obligación el vendedor debe llevar a cabo los actos necesarios para la transmisión de la propiedad. En el caso de venta de muebles, debe entregar la cosa declarando su voluntad, aun cuando sea tácitamente, de transmitir el dominio. En el caso de venta de inmuebles, tiene que dar posesión de ellas al comprador y hacer las declaraciones necesarias para su inscripción en el Registro. En todo lo que esté a su alcance, debe eliminar los obstáculos que se opongan a la inscripción y responderá siempre ante el comprador de que éste adquiera la propiedad.

Además, el vendedor debe proporcionar al comprador la propiedad libre de cargas o sea libre de derechos que pudieran ser ejercitados por tercero contra el comprador. Entre estos derechos se incluyen derechos reales pertenecientes a terceros o al propio vendedor, como servidumbres, derechos de prenda, hipotecas, etc. El vendedor debe eliminar estos derechos de terceros, ya sea rescindiendo los contratos respectivos, ya sea compensando al tercero o ya sea obligándolo a suprimir su derecho. Al respecto, el artículo 434 del Código Civil alemán dice: "El vendedor está obligado a proporcionar al comprador el objeto vendido libre de derechos que puedan hacerse valer por terceros contra dicho comprador."

Una limitación a la obligación impuesta por el artículo 434 citado, se deduce del artículo 439 del propio Código que dice: "El vendedor no ha de responder de un vicio en el derecho si el -

comprador conoce el vicio al concluir la compra, pero esta excepción no es aplicable a los derechos de prenda mobiliaria o inmobiliaria y a la hipoteca real, en cuyo caso el vendedor debe proceder a suprimir estos derechos, según lo ordena el segundo párrafo del propio artículo 439.

El artículo 435 del citado Código amplía la obligación del vendedor de proporcionar al comprador la propiedad libre de cargas, al ordenar que: "El vendedor de una finca o de un derecho sobre una finca está obligado a presentar a cancelación, a -- su costa, los derechos inscritos en el Registro que no existen, si en caso de su existencia perjudicarían el derecho a proporcionar al comprador, lo mismo vale en la venta de un buque o de un derecho sobre un buque para los derechos inscritos en el Registro de buques."

El anterior artículo debe entenderse en que si el vendedor de un inmueble ha proporcionado al comprador la propiedad libre de cargas, pero en el Registro aparecen inscritos derechos a favor de terceros que nunca existieron o que están extinguidos y que en caso de existir podrían perjudicar al comprador, lo cual supone un riesgo para éste, la ley obliga al vendedor a verifica la cancelación del derecho, o sea a verificar que el Registro sea rectificado. Hago notar que las anteriores obligaciones coinciden con los principios de saneamiento y evicción de nuestro sistema jurídico mexicano.

Por último, independientemente de las dos importantes obligaciones a cargo del vendedor, antes referidas, éste tiene --

además otros deberes accesorios tales como facilitar al comprador la información necesaria sobre la situación de la cosa, tales como comunicar sus linderos (en caso de inmuebles) los derechos y cargas vinculados con la propiedad, etc.. También debe entregar-- al comprador los documentos relacionados con la cosa que obren -- en su poder. En relación con estas obligaciones, el artículo 444 del Código Civil ordena: "El vendedor está obligado a facilitar-- al comprador la necesaria información sobre las relaciones jurídicas relativas al objeto vendido, especialmente, en el caso de venta de una finca, sobre los linderos, privilegios y cargas, y a entregarle los documentos que sirvan para la prueba del derecho --- siempre que éstos se encuentren en su posesión...".

Además, como sucede en otros Derechos, en el alemán -- el vendedor también está obligado a conservar la cosa hasta su -- entrega y preservarla contra daños.

e).- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.- Dentro de las obligaciones del comprador, se pueden mencionar las siguientes: I.-Pagar el precio.- II.- Recibir la cosa.- III.- Otras diversas.

I.- Pagar el precio.- La principal obligación del comprador es la de pagar el precio estipulado, toda vez que el precio constituye la contraprestación de la entrega. Por consiguiente, en principio, el precio debe pagarse simultáneamente a la entrega. El párrafo segundo del artículo 433 del Código Civil alemán impone expresamente esta obligación al comprador.

El precio debe ser pagado en dinero, pues de no ser -- así nos encontraríamos ante la presencia de otro contrato distinto a la compraventa.

En Alemania, la fijación del precio tradicionalmente se deja a la libre voluntad de las partes, quienes usualmente podían fijarlo a su arbitrio, y la ley únicamente limitaba esa voluntad en casos de usura y ataques a las buenas costumbres. Sin embargo, como consecuencia de las dos guerras mundiales en que intervino este país, que afectaron su economía, se hizo necesario que el Estado interviniera directamente en la fijación de precios, pero a medida que se vino restableciendo la economía se restableció asimismo la libertad de contratación.

Respecto al precio en la compraventa, "Si está señalado como precio de compra el precio del mercado, en la duda vale como estipulado el precio de mercado correspondiente al lugar de cumplimiento en el tiempo de cumplimiento." (art. 453 del Código Civil alemán)

II.- Recibir la cosa.- Junto a la obligación de pagar el precio, el artículo 433 multicitado impone al comprador como segunda obligación la de recibir la cosa comprada. Al cumplimiento de esta obligación, el vendedor queda liberado de las cargas y molestias causadas por la conservación de la cosa.

En caso de mora del comprador en recibir la cosa, debe indemnizar los daños que cause al vendedor, de acuerdo con lo establecido por el primer párrafo del artículo 286 del Código Civil que dice: "El deudor ha de indemnizar al acreedor el daño ocasionado por la mora .

Hago notar que, en general, ni el Código alemán ni las obras en consulta, tratan con más amplitud esta obligación.

III.- Otras diversas.- Existen otras obligaciones a -

cargo del comprador que podríamos considerar como accesorias. Así, en tanto no exista pacto en contrario, "los gastos de recepción y de envío de la cosa a un lugar distinto del lugar de cumplimiento incumben al comprador." (art. 448 párrafo primero)

En caso de inmuebles, los gastos de transmisión formal y de inscripción son a cargo del comprador. (art. 449)

El comprador está obligado a pagar intereses del precio de compra desde el momento en que le corresponden los provechos del objeto comprado, siempre que el precio no esté aplazado. (art. 452)

El comprador tiene también la obligación de examinar de inmediato la cosa vendida y denunciar sus vicios de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 478 del Código Civil y aun cuando el incumplimiento de esta obligación, no afecta la eficacia y el fondo del contrato, sí es exigible al comprador para el caso de que quiera ejercitar algún derecho.

5.- DERECHO ARGENTINO.

a).- DEFINICION.----- El artículo 1323 del Código-- Civil argentino dice que "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero."

Como es de verse, la definición anterior presenta --- distintos caracteres al concepto que de compraventa se tenía en el Derecho romano, en el cual la "emptio venditio" tendía tan solo a obtener para el adquirente el uso y goce permanente de la cosa, lo que no sucede en el argentino en el que el contrato de compraventa tiene por finalidad la transmisión del dominio.

También la definición anterior presenta caracteres dis--- tintos al derecho francés, en el cual la transmisión de la propiedad se produce como simple consecuencia del contrato, mientras -- que en el argentino la compraventa confiere al adquirente la fa-- cultad de exigir su cumplimiento, pero no opera de por sí la ---- transferencia del bien.

La definición argentina también se diferencia de la - española en que mientras la primera expresamente obliga al vendedor a transferir la propiedad de la cosa, la segunda no habla de dicha transmisión y esta cualidad solamente ha venido siendo sostenida por la doctrina y la jurisprudencia españolas.

En relación con el Derecho mexicano, la definición argentina guarda mayor semejanza porque en ambas se establece la - obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa, -- aun cuando se diferencian en que nuestra definición no obliga -

expresamente al comprador a recibir la misma, como acontece en el Derecho a estudio.

Ahora bien, el artículo 1323 citado al principio, --- obliga al vendedor a transferir la propiedad, lo cual indica que esa transferencia no opera por la sola celebración del contrato. Esto es una característica de la definición argentina, que se encuentra establecida de manera indudable por lo dispuesto por el artículo 577 del Código Civil argentino que aparece inserto en -- el título denominado "De las obligaciones de dar cosas ciertas" -- y que dice textualmente: "Antes de la tradición de la cosa no podrá adquirirse sobre ella ningún derecho real."

De la definición argentina se desprende claramente que el contrato de compraventa establece a cargo de las partes sendas obligaciones de dar. El vendedor tiene la de transmitir el dominio de la cosa y el comprador la de entregar un precio cierto en dinero.

Por último, cabe mi comentario respecto a que la definición argentina sólo se refiere a transferir la propiedad de -- una cosa, sin hacer mención a la de derechos, como acontece en -- nuestro sistema mexicano. Lo anterior podría hacer pensar que en el Derecho argentino, los derechos no son materia de compraventa. Sin embargo, parece ser que en ese Derecho la palabra "cosa" se debe tomar en el sentido mas extenso, abarcando todo aquello que pueda ser parte de un patrimonio, cosas corporales o derechos, --- con tal de que sean susceptibles de enajenación y de ser cedidos. El artículo 1327 del Código Civil argentino dice que: "Pueden -- venderse todas las cosas que puedan ser objeto de los contratos,

aunque sea cosas futuras, siempre que su enajenación no esté prohibida.". Ahora bien, considero que, toda vez que los derechos--- pueden ser objeto de los contratos, es evidente que éstos caen -- dentro del término "cosas" a que se refiere el artículo 1323 del Código Civil argentino, ya citado.

b).- **CARACTERISTICAS.**- La compraventa argentina, como acontece en los demás derechos que se han citado en este trabajo, reviste determinadas características, a saber:

Es un contrato consensual, porque produce sus efectos desde el mismo instante en que las partes aportan sus respectivos consentimientos.

Es oneroso porque impone a ambas partes obligaciones de esta naturaleza. El vendedor debe entregar la cosa vendida y se obliga a transmitir la propiedad de ella y el comprador debe pagar el precio en dinero como contraprestación de la cosa vendida. El artículo 1139 del Código Civil argentino explica las características de los actos onerosos.

Es un contrato sinalagmático porque produce consecuencias para ambas partes desde el momento mismo de su formación y en los términos de la parte final del artículo 1138 del Código -- citado.

Es un contrato que puede ser conmutativo o aleatorio. Lo primero acontece cuando de antemano las partes conocen cuales son las ventajas que cada una de ellas obtendrán del contrato y -- lo segundo sucede cuando se contrata sobre una simple esperanza, esto es, sobre una cosa susceptible de llegar o no a existir, toman

do el comprador el riesgo a su exclusivo cargo. El artículo 1404 del Código Civil citado se refiere a las ventas aleatorias y determina que: "Si la venta fuese aleatoria, por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el vendedor tendrá derecho a todo el precio aunque la cosa no llegue a existir, si de su parte no hubiese habido culpa."

Es un contrato al que no le debe faltar ningún requisito esencial para ser considerado como compraventa, pues si falta algún requisito no podrá ser juzgado como compraventa, aunque las partes así lo estipulen. Esta característica se desprende expresamente de lo que establece el artículo 1326 del citado Código Civil. (1)

c).- MODALIDADES.- De la lectura del Código Civil argentino y de la obra anteriormente citada, infiero que el Derecho argentino contempla diversas modalidades que puede adoptar el contrato de compraventa y de ellas haré referencia a las que considero mas importantes y que son las siguientes: I.- Venta de cosa sujeta a condominio.- II.- Venta de cosas futuras.- III.- Ventas de calidad determinada.- IV.- Venta con sujeción a ensayo o prueba.- V.- Ventas por junto y por cuenta, peso y medida.- VI.- Venta de inmuebles sin indicación de su área y por un solo precio.--

(1) Lafaile, Dr. Héctor.- Curso de Contratos dictado en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Buenos Aires. Tomo Segundo.- Contratos bilaterales.- Biblioteca Jurídica Argentina.- 1928.- Págs. 6 y 7 .

VII.- Venta de inmuebles sin indicación del área, pero a razón -- de un precio la medida.- VIII.- Venta de inmuebles con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas que se tomarán en un terreno mas grande.- IX.- Venta de inmuebles con indicación - del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del -- precio total.- X.- Venta de inmuebles con indicación del área, - pero por un precio único y no a tanto la medida.- XI.- Venta de - muchos inmuebles con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea en- mas o en menos, no producirá en el contrato efecto alguno.- XII.- Venta con cláusula de arrepentimiento.- XIII.- Venta con pacto de retroventa.- XIV.- Venta con pacto de reventa.- XV.- Venta con -- pacto de preferencia.- XVI.- Venta con pacto de mejor comprador.

I.- Venta de cosa sujeta a condominio.- El Derecho ar- gentino considera que la cosa sujeta a condominio sólo puede ser vendida cuando lo hace la totalidad de los copropietarios o condó- minos reunidos. El condómino no es titular del dominio, el cual- corresponde en conjunto a todos los comuneros y solamente tiene - un derecho real sobre una parte indivisa, pero no tiene derecho - alguno sobre la totalidad de la cosa y por ello no puede vender-- ni la totalidad de la cosa ni la parte indivisa que le correspon- de, a menos que la totalidad de los condóminos vendan la totali-- dad del condominio.

El artículo 1331 del Código Civil argentino prevé lo - anterior al disponer que: "La venta hecha por uno de los copropie- tarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto- aun respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer

al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los -- perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contra-to."

De acuerdo con lo anterior, concluyo que la modalidad-- en la venta de cosa sujeta a condominio se caracteriza en que-- ésta solamente opera en el caso de que el total de los condóminos vendan la totalidad de la cosa, pues en caso contrario el contra-to es nulo.

Al Doctor Héctor Lafaille le parece que la sanción del artículo 1331 citado es excesiva, pues considera que si las par--tes estuvieran conformes, nada debería impedir que uno de los --- condóminos vendiera su porción indivisa quien, en todo caso, no -- deja de ser propietario y no está disponiendo de cosa ajena. (obra citada. págs. 46 y 47)

II.- Venta de cosas futuras. Esta modalidad la admite-- el Derecho argentino cuando se pacta sobre la venta de cosas que-- por ahora no existen y no son objetos presentes, pero pueden lle--gar a existir en el futuro. El artículo 1173 del Código Civil ar--gentino se refiere a este respecto al disponer que: "Cuando las-- cosas futuras fueren objeto de los contratos, la promesa de entre--garlas está subordinada al hecho, si llegase a existir, salvo si-- los contratos fuesen aleatorios."

En esta modalidad el comprador contrata bajo una verda--dera condición suspensiva y si ella no se cumple, no hay contrato.

Los artículos 1404 y 1405 del Código Civil en cita, -- contienen algunas disposiciones relativas a la venta de cosas futu--ras y determinan que "Si la venta fuese aleatoria, por haberse --

vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el vendedor tendrá derecho a todo el precio - aunque la cosa no llegue a existir, si de su parte no hubiese habido culpa." . "Si la venta fuese aleatoria por haberse vendido-- cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, en cualquiera cantidad, el vendedor tendrá también - derecho a todo el precio, aunque la cosa llegue a existir en una cantidad inferior a la esperada; mas si la cosa no llegase a existir, no habrá venta por falta de objeto, y el vendedor restituirá el precio, si lo hubiese recibido."

III.- Ventas de calidad determinada.- En esta modalidad, las cosas pueden venderse como de una calidad determinada, - lo cual acontece muy frecuentemente en el orden mercantil. Vender las cosas como de una calidad determinada implica que las cosas - no son a gusto del comprador y las obligaciones del vendedor se - consideran cumplidas desde el momento en que pone a la disposi--- ción del comprador el objeto de la calidad estipulada.

A este respecto, el artículo 1338 del Código Civil argentino dice: "Cuando las cosas se vendiesen como de una calidad determinada, y no al gusto personal del comprador, no dependerá-- del arbitrio de éste rehusar la cosa vendida. El vendedor, pro-- bando que la cosa es de la calidad contratada, puede pedir el pago del precio."

Esta modalidad puede equipararse a la de "venta so--- bre muestras" a la que ya he hecho referencia en los comenta-- rios de otros derechos. El Derecho Civil argentino no se refiere a la "venta sobre muestras" pero el derecho mercantil argentino

sí la menciona en el artículo 1338 que dice: "Cuando la venta se hubiese hecho sobre muestras, o determinando una calidad conocida en los usos del comercio, no puede el comprador rehusar el recibo de los géneros contratados, siempre que sean conformes a las mismas muestras, o a la calidad prefijada en el contrato."

De todo lo anterior, puedo concluir que en el Derecho argentino los términos "venta de calidad determinada" y "venta -- sobre muestras" implican la misma modalidad, sólo que el primero se cita en derecho civil y el segundo en derecho mercantil.

IV.- Venta con sujeción a ensayo o prueba.- Esta modalidad se encuentra prevista en el artículo 1336 del Código Civil argentino que dice: "La venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre - gustar o probar antes de recibirlas, se presumen hechos bajo la - condición suspensiva, de si fuesen del agrado personal del comprador.". El artículo 1337 agrega: "Si el comprador fuese moroso en gustar o probar la cosa, la degustación se tendrá por hecho y la venta queda concluida."

Esta clase de venta se realiza bajo condición suspensiva y no produce sus efectos sino hasta que se haya cumplido tal condición la cual consiste en que las cosas sean del agrado personal del comprador, quien sin motivo de ninguna especie, simplemente porque no le gustan, o porque no está de acuerdo con lo que se le entrega, puede impedir que el contrato se perfeccione. Sin -- embargo, la ley prevé que si la persona que ha comprado una cosa - bajo condición de ensayo o prueba se conduce morosamente en gustarla o probarla, la degustación se tendrá por hecha y la venta -

queda concluida. Esto tiende a que el contrato no permanezca eternamente en suspenso, en espera indefinida de que se cumpla la condición suspensiva.

V.- Ventas por junto y por cuenta, peso y medida. Los artículos 1339 y 1340 del Código Civil argentino definen estas modalidades o formas de venta y disponen que: "La venta puede ser hecha por junto, o por cuenta, peso o medida. Es hecha por junto, cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo y -- por un solo precio." "La venta es a peso, cuenta o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno, no hubiese unidad en el objeto, o cuando no -- hay unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa."

En esta modalidad, por voluntad de los contratantes, se crea una universalidad de hecho y el objeto, aunque se componga de muchas cosas, funciona como si fuera uno solo y al mismo tiempo se establece un precio único por ese conjunto. Así, por ejemplo, -- ocurriría si se vendiera todo el ganado de un establo por una suma global determinada.

El artículo 1341 del Código Civil argentino dice que: "En la venta hecha por junto, el contrato es perfecto, desde que las partes estén convenidas en el precio y en la cosa."

El artículo 1342 dispone que: "En las ventas hechas -- al peso, cuenta o medida, la venta no es perfecta, hasta que las cosas no estén contadas, pesadas o medidas.". Como es de verse, -- esta disposición legal impone una condición suspensiva consistente en contar, pesar o medir las cosas, para el perfeccionamiento del contrato.

Por su parte, el artículo 1343 establece que: "El comprador puede sin embargo obligar al vendedor, a que pese, mida, o cuente y le entregue la cosa vendida y el vendedor puede obligar al comprador a que reciba la cosa contada, medida o pesada y satisfaga el precio de ella. De esta disposición legal haré --mención al tratar sobre las obligaciones de los contratantes.

Se entiende que cuando la venta sea por junto, sea --por cuenta, peso o medida, las leyes anteriormente citadas se re--fieren a cosas muebles, pues tratándose de inmuebles existen ---otras disposiciones legales a que haré mención en los párrafos--siguientes.

VI.- Venta de inmuebles sin indicación de su área y--por un solo precio. El inciso primero del artículo 1344 del Có--digo Civil argentino establece esta modalidad al ordenar que: -"La venta de un inmueble determinado puede hacerse: lo. Sin indi--cación de su área, y por un solo precio..."

Esta forma de venta se refiere a la venta "ad corpus" o sea aquella donde no existe indicación de área, o ella figura--como meramente incidental o accesoria, sin contribuir a determi--nar el objeto que se trata de vender.

Como ejemplo de esta forma de venta se podría estar--al caso de la venta de una casa indicando la calle, número y lin--deros, pero sin mencionar para nada la superficie, por una suma--global al mejor postor. Vender en esta forma se le llama "venta -ad corpus" que vulgarmente se le reconoce como vender "con lo mas--o menos que resulte entre muros."

La intención de los contratantes es de suma importan--

cia en este tipo de venta, pero si ellos han querido vender un -- inmueble determinado tal como existe, prescindiendo de sus dimensiones, el contrato será válido, aun cuando en forma incidental -- aparezcan establecidos los linderos o la superficie. El interés de los contratantes se limita a la venta de un inmueble sin que sea importante referirse a su superficie. Esta forma de venta se aplica principalmente a los predios urbanos que son mas fáciles -- de individualizar o bien a los rústicos cuando tienen límites naturales.

VII.- Venta de inmuebles sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida.- Esta forma está prevista por el inciso segundo del artículo 1344 del Código Civil argentino, que dice: "La venta de un inmueble determinado puede hacerse:...II.- Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida...".

En esta clase de venta el inmueble es vendido con indicación, pero sin mencionar la superficie, estipulándose que se vende a tanto la unidad (la hectárea, por ejemplo). El precio que debe pagar el comprador depende de la mayor o menor superficie que resulte.

VIII.- Venta de inmuebles con indicación del área, -- pero bajo un cierto número de medidas que se tomarán en un terreno mas grande. El inciso tercero del artículo 1344 citado que no se reproduce, por economía, contempla esta forma de venta en -- la cual, a diferencia de la modalidad precedente, si se conoce -- la superficie, pero no está determinado el objeto, ya que éste -- debe ser ubicado dentro de un área mayor, lo que supone posibilidades distintas y también figura geométricas diversas, siempre --

que las dimensiones lleven al mismo resultado, y que todas ellas encuadren dentro de la propiedad mayor.

En ejemplo de esta forma de venta sería el caso de -- una persona que vende mil hectáreas de un campo de cinco mil, --- dándole al comprador el derecho de escoger determinado lugar, - Una vez individualizadas sobre el terreno las mil hectáreas el - objeto de la compraventa se convierte jurídicamente en cosa cierta y determinada y ya es objeto concreto de compraventa.

IX.- Venta de inmuebles con indicación del área, por - un precio cada medida, haya o no indicación del precio total. -- El inciso cuarto del citado artículo 1344 contempla esta forma de venta de inmuebles, cuyo requisito es el de fijar la superficie.

Este tipo de venta es frecuente y se presenta, por --- ejemplo, cuando una persona vende un lote, a tanto el metro cua-- drado. El lote puede ser irregular en cuyo caso se tendrá que hacer una medición en metros cuadrados y el precio se pagará de --- acuerdo con los metros resultantes.

X.- Venta de inmuebles con indicación del área, pero - por un precio único y no a tanto la medida.- Esta forma de venta la prevé el inciso quinto del artículo 1344 multicitado que tampoco se reproduce para evitar repeticiones.

En esta modalidad el precio se paga por la totalidad-- del área vendida, sin que importe la cantidad de metros de que -- conste la misma. Se vende, por ejemplo, un monte a un precio úni-- co, sin tomar en cuenta los metros que tenga. Si el comprador - posteriormente quisiera saber cuanto le costó cada metro, basta-

ría con que hiciera la respectiva operación aritmética, lo cual de todos modos sería irrelevante porque su intención no fue comprar medidas, sino un terreno unitario.

XI.- *Venta de muebles inmuebles con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido y que la diferencia, sea en mas o menos, no producirá en el contrato efecto alguno. Esta forma de venta, que está prevista por el inciso sexto del propio artículo 1344, se da en el caso de que se vendan varios inmuebles con indicación del área total pero sin garantizar exactitud de las medidas de cada uno de ellos. El vendedor cumple entregando todos los inmuebles individualizados, cualesquiera que sean sus medidas.*

XII.- *Venta con cláusula de arrepentimiento.- El Derecho argentino adopta esta modalidad por la cual cualquiera de las partes puede arrepentirse de la ejecución del contrato. El comprador adquiere, pero se reserva desistirse de la compra dentro de cierto plazo, generalmente pagando una indemnización al vendedor, y la misma ventaja se le da al vendedor.*

La venta con cláusula de poder arrepentirse cualquiera de las partes representa un contrato sujeto a condición resolutoria.

El artículo 1373 del Código Civil argentino se refiere a esta modalidad y establece que: "La venta con cláusula de poder se arrepentir el comprador y vendedor, se reputa hecho bajo una condición resolutoria, aunque el vendedor no hubiese hecho tradición de la cosa al comprador. Habiendo habido tradición, o habiéndose pagado el precio de la cosa vendida, la cláusula de arre-

pentimiento tendrá los efectos de la venta bajo pacto de "retroventa", si fuese estipulado en favor del vendedor; o tendrá los efectos del pacto de "reventa", si fuese estipulado en favor -- del comprador.". En los párrafos siguientes, haré mención a los -- pactos de retroventa y de reventa a que hace referencia el transcrita artículo 1373.

XIII.- *Venta con pacto de retroventa.*- Esta modalidad tiene lugar cuando la venta se celebra con una cláusula especial- que faculta al vendedor a recuperar la cosa vendida y entregado -- al comprador, restituyendo a éste el precio recibido, con exceso- o disminución. Así lo establece expresamente el artículo 1366 del Código Civil argentino.

Un ejemplo de esta modalidad se daría en el caso de -- que una persona venda una propiedad en la cantidad de un millón- de pesos, conviniendo con el adquirente en que se reserva el de- recho de recobrarla dentro de cierto plazo, devolviéndose un mi- llón y medio de pesos.

Como es de verse, contrario a lo que sucede en nues- tro sistema mexicano, el derecho argentino, sí admite el pacto--- de retroventa, aun cuando únicamente por lo que toca a bienes -- inmuebles, pues lo prohíbe respecto a bienes muebles. El artículo 1380 del Código Civil determina que: "Las cosas muebles no pueden venderse con pacto de retroventa."

XIV.- *Venta con pacto de reventa .-* En esta modalidad, la opción no se estipula a beneficio del vendedor como sucede en la retroventa, sino que se estipula en beneficio del comprador, quien puede restituir la cosa y obtener la devolución del precio

con un exceso o disminución. Dice así el artículo 1367 del Código Civil: "Pacto de reventa, es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución."

En el Derecho a estudio, el pacto de reventa sólo es aplicable a cosas inmuebles.

XV.- *Venta con pacto de preferencia.*- Esta modalidad se da cuando las partes convienen en facultar al vendedor a recuperar la cosa vendida y entregada al comprador, prefiriéndolo -- a cualquiera otro, por el mismo precio, en caso de querer el comprador revenderla o darla en pago. Los artículos 1368 y 1392 -- del Código Civil argentino, que se refieren a esta modalidad, dicen: "Pacto de preferencia, es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador o prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla." "La venta con pacto de preferencia no da derecho al vendedor para recuperar la cosa vendida, sino cuando el -- comprador quiere venderla o darla en pago, y no cuando la enajenase por otros contratos, o constituyese sobre ella derechos -- reales."

Este pacto de preferencia opera en brevísimo tiempo pues el artículo 1393 del Código Civil citado únicamente concede al vendedor para ejercitar su derecho, tres días tratándose -- de muebles y diez días tratándose de inmuebles.

XIV.- *Venta con pacto de mejor comprador.*- Esta modalidad es definida por el artículo 1369 del Código Civil argen--

tino que dice: "Pacto de mejor comprador, es la estipulación --- de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio mas ventajoso."

El pacto de mejor comprador no puede tener lugar si - la cosa vendida fuera mueble, de conformidad con lo que dispone el artículo 1400 del propio Código y en caso de inmuebles no podrá exceder de tres meses, según lo ordena la misma disposición.

d).- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- En el Derecho argen-- tino se contemplan, fundamentalmente, las siguientes obligaciones a cargo del vendedor: I.- Conservación de la cosa.- II.- Entrega de la cosa.- III.- Transferencias del dominio.- IV.- Recibo del precio.- V.- Garantía que comprende hechos propios o el sanea-- miento, la evicción y los vicios redhibitorios.

I.- Conservación de la cosa.- Esta es una obligación-- que incumbe a todo deudor de una cosa cierta, quien para liberar-- se de esa obligación debe entregar la cosa que obra en su poder, y para tal efecto, es evidente que debe conservar esa cosa antes de que efectúe la entrega.

El contrato de compraventa tiene como finalidad el --- traspaso del dominio sobre la cosa vendida, pero hasta en tanto - se efectúe la entrega.

El contrato de compraventa tiene como finalidad el -- traspaso del dominio sobre la cosa vendida, pero hasta en tanto - se efectúe la tradición (entrega); el vendedor no puede destruir ni alterar la cosa porque de hacerlo, se desnaturalizaría el --- contrato y el vendedor entregaría en su momento, algo distinto -

de lo que se contrató.

El artículo 1408 del Código Civil argentino impone -- expresamente esta obligación al vendedor, al establecer que: "El vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida, y está obligado a conservarla tal como se hallaba el día del contrato, hasta que la entregue al comprador."

II.- Entrega de la cosa.- La obligación mas importante a cargo del vendedor es la relativa a entregar la cosa al comprador. El artículo 1409 del Código Civil argentino se refiere a --- esta obligación al ordenar que: "El vendedor debe entregar la cosa vendida, libre de toda otra posesión, y con todos sus accesorios en el día convenido, y si no hubiese día convenido, el día en que el comprador lo exija."

Para que la entrega sea eficaz, tiene que revestir--- todas las formalidades de la tradición, de conformidad con lo ordenado por el artículo 1417 del Código Civil citado.

El artículo 1409 arriba mencionado ordena que la --- cosa debe ser entregada libre de toda otra posesión, lo cual lo considero lógico porque dos posesiones iguales no pueden coincidir sobre la misma cosa. También el propio artículo impone al vendedor la obligación de entregar la cosa con todos sus accesorios, lo cual también se entiende toda vez que los frutos de la cosa constituyen un todo con ella.

Por lo que respecta al lugar en que debe hacerse la -- entrega, el artículo 1410 del Código en cita es claro al decir -- que: "La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiese lugar designado, en el lugar en que se encontraba la cosa-

vendida en la época del contrato." Considero que este artículo se refiere especialmente a bienes muebles, pues tratándose de inmuebles, éstos tienen un lugar permanente.

El artículo 1415 del propio Código ordena que: "El vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida, si no hubiese pacto en contrario." y esto parece ser importante, sobre todo para la compraventa de inmuebles, en la que el vendedor debe pagar certificados de gravámenes, liberación de impuestos, etc..

Ahora bien, en relación con la entrega de la cosa, puede existir una imposibilidad temporal para efectuarla. Tal podría ser el caso de que no se puede transferir la propiedad porque los títulos presentan algún defecto que es posible subsanar o porque la cosa no se encuentra momentáneamente en poder del vendedor y es necesario reclamarla a quien la detenta. En estos supuestos, el artículo 1413 del Código Civil regula la situación al ordenar que: "Si el vendedor se hallare imposibilitado para entregar la cosa, el comprador puede exigir que inmediatamente se le devuelva el precio que hubiese dado, sin estar obligado a esperar que cese la imposibilidad del vendedor.

Por otra parte, dado que la compraventa es un contrato que origina obligaciones recíprocas para ambos contratantes y existe en ella un principio de reciprocidad en las respectivas obligaciones, la ley argentina exime al comprador de la entrega de la cosa si éste no le hubiese pagado el precio o después de la venta caiga en insolvencia si se hubiese concedido un término para el pago, salvo en el caso de que hubiera afianzado la obli-

gación del pago. Lo anterior se desprende de lo ordenado por los artículos 1418 y 1419 del Código Civil argentino que estatuyen: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le hubiese pagado el precio." "Tampoco está obligado a entregar la cosa, cuando hubiese concedido un término para el pago, si después de la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si afianzase de pagar en el plazo convenido...".

III.- *Transferencia del dominio.*- El artículo 1323 -- del Código Civil argentino, que ya transcribí con anterioridad -- impone al vendedor la obligación de transferir al comprador la propiedad de la cosa, lo cual es semejante a lo que acontece en nuestro sistema mexicano. La transferencia no se produce de inmediato por el mero acuerdo de voluntades, como acontece en el Derecho francés, pero el vendedor se compromete a realizarla y esta es una de las consecuencias jurídicas mas importantes de la compraventa argentina.

No es suficiente con que el vendedor entregue la cosa, pero se necesita también que tenga "título" para efectuar esa entrega y voluntad para traspasar al comprador la propiedad con todas las consecuencias jurídicas que ello implica y toda vez que el contrato constituye "el modo", se dan así todos los elementos suficientes para perfeccionar la compraventa y convertir al comprador en dueño de la cosa.

En el Derecho argentino, la obligación de transmitir la propiedad de la cosa constituye una obligación de dar.

IV.- *Recibo del precio.*- Otra de las obligaciones--

que impone el Derecho citado al vendedor, es la de recibir el --- precio el que a su vez constituye la contraprestación y obliga--- ción principal del comprador. El artículo 1411 del Código Civil--- respectivo impone esta obligación al determinar que: "El vende--- dor está obligado también a recibir el precio en el lugar conve--- nido, y si no hubiese convenio sobre la materia, en el lugar y --- tiempo de la entrega de la cosa, si la venta no fuese a crédito."

V.º Garantizar que comprende hechos propios, el --- saneamiento, la evicción y los vicios redhibitorios.- Otra de -- las obligaciones fundamentales del vendedor es la de garantizar -- la cosa vendida que consiste en dar al comprador la seguridad -- de que no será perturbado en el dominio de la cosa y si la llega--- re a perder, el vendedor deberá responder por esta circunstancia.

Lo anterior constituye la garantía de evicción y está prevista por el artículo 1414 del Código Civil argentino, que --- está incluida en el capítulo V, que se refiere a las obligaciones del vendedor y que dice: "Debe sanear (el vendedor) la cosa vendi--- da, respondiendo por la evicción al comprador, cuando fuese ven--- cido en juicio, por una acción de reivindicación y otra acción --- real. Debe también responder de los vicios redhibitorios de la --- cosa vendida."

La evicción se da en el caso de que el comprador ha--- ya sido desposeído de la cosa por virtud de una sentencia firme--- pronunciada en un juicio en que haya sido vencido, no siendo su--- ficiente la simple presentación de la demanda respectiva, lo cual se deduce de lo ordenado en los artículos 2108 y siguientes del --- Código Civil argentino. En el caso de que por sentencia sea des---

poseído de la cosa, el comprador tiene derecho de ser indemnizado por el precio y los perjuicios.

El vendedor también está obligado a garantizar el saneamiento transmitiendo el dominio de la cosa en perfectas condiciones y ello implica que debe entregar títulos de propiedad -- perfectos o sea que no estén viciosos o deficientes.

Está obligado también el vendedor a garantizar los vicios redhibitorios, los cuales consisten en defectos ocultos de la cosa existentes con anterioridad a la compraventa. Los vicios redhibitorios están definidos por el artículo 2164 del Código Civil argentino que dice: "Son vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que, de haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella."

d).- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.- En el Derecho argentino, tres son las más importantes obligaciones que se imponen al comprador: I.- Pago del precio.- II.- Recibo de la cosa.- III.- Pago de los instrumentos de traspaso.

I.- Pago del precio. Respecto a esta obligación, el artículo 1424 del Código Civil argentino ordena que: "El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato. Si no hubiese convenio sobre la materia, dene hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, o si el uso del país concede algún término para el pago, el precio-

dene abonarse en el domicilio del comprador. Este debe pagar también el instrumento de la venta, y los costos del recibo de la cosa comprada."

La anterior disposición legal es sumamente clara y precisa respecto a la forma, lugar y tiempo del pago del precio, por lo que considero que el tema no amerita mayores comentarios.

En ciertos casos la ley autoriza al comprador para suspender el pago del precio y, por lo general, esa suspensión procede cuando hay peligro de que el vendedor no entregue la cosa. Al respecto, el artículo 1425 del Código Civil establece que: "Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el vendedor le afiance su restitución.". El citado artículo se refiere a una perturbación de derecho y no hace mención a perturbaciones de hecho, por lo que considero que estas últimas no autorizan al comprador a suspender el pago del precio.

Por su parte, el artículo 1426 también autoriza al comprador para suspender el pago del precio, en los casos a que dicha disposición legal se refiere, la cual dice: "El comprador puede rehusar el pago del precio, si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el contrato. Puede también rehusar el pago del precio, si el vendedor quisiere entregar la cosa vendida sin sus dependencias o accesorios, o cosas de especie o calidad diversa de la del contrato; o si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes, y no por junto como se hubiese contratado.". Dada la claridad de la anterior disposición legal,

tampoco se ameritan mayores comentarios al respecto.

II.- Recibo de la cosa.- La obligación del comprador -- de recibir la cosa, consiste en hacerse cargo de ella tomando posesión de la misma si se trata de un inmueble o retirarla del -- poder del vendedor cuando se trata de un mueble o ejecutando en general cualquier acto que represente darse por recibido del objeto o aceptar su entrega. A lo anterior se refieren los artículos 2377, 2378, 2380 y 2384 del Código Civil argentino.

El artículo 1427 del propio Ordenamiento impone al comprador esta obligación al establecer que: "El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato o en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido -- o de uso, inmediatamente después de la compra."

Si el comprador de una cosa mueble deja de recibirla, después de constituirse en mora de recibir, le da derecho al -- vendedor de cobrarle los costos de la conservación y las pérdidas intereses y el vendedor puede pedir autorización judicial para -- depositar la cosa vendida en un lugar determinado y demandar el -- pago del precio o la rescisión de la venta. (art. 1430)

Si la venta hubiese sido de cosa inmueble, y el vendedor hubiese recibido el todo o parte del precio, o si la venta -- se hubiese hecho a crédito y no estuviere vencido el plazo para el pago, y el comprador se negase a recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho a pedirle los costos de la conservación o indemnización de perjuicios y a poner la cosa en depósito judicial por -- cuenta y riesgo del comprador. (art. 1431)

El comprador debe pagar el precio del inmueble, aun--

que aparezca hipotecado, siempre que la hipoteca pueda ser redimida inmediatamente por él mismo o por el vendedor. (art. 1433).

III.- Pago de los instrumentos de traspaso.- Esta obligación implica que todos los gastos que origine la recepción de la cosa son a cargo del comprador. Estos gastos podrían ser los honorarios de notario, derechos de registro, gastos de recibo, pago de vehículos para el traslado de la cosa, etc. Desde luego, al respecto, en el Derecho argentino también impera la voluntad de las partes, por lo que, esta clase de gastos, en principio a cargo del comprador, admiten convenio en contrario.

6.- DERECHO MEXICANO.

Considerando que el presente trabajo abarca un estudio del contrato de compraventa que comprende diversos aspectos del mismo, tales como definiciones, características, modalidades, obligaciones de los contratantes, el riesgo, la reserva de dominio, la rescisión de la compraventa, el pacto comisório, etc., y en todos ellos hago referencia al Derecho mexicano, en el presente apartado, me limitaré a comentar la compraventa en relación con nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884.

a).- DEFINICION.- El artículo 2939 del Código Civil de 1870 define la compraventa en la forma siguiente: "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 en dinero.". A su vez el artículo 2811 del Código Civil de 1884 define este contrato reproduciendo literalmente la definición del anterior.

Es de apreciarse que este concepto de la compraventa es semejante al que de ese contrato se tuvo en los Derechos romano y español, pues en todos ellos se establece únicamente como obligación del vendedor la transferencia de un derecho o la entrega de una cosa, pero no se hace mención, en forma específica, a la obligación de transferir la propiedad o dominio de la cosa, como acontece en nuestro Derecho mexicano actual, según ya vimos en el capítulo primero de esta tesis.

Por otra parte, considero sumamente vagas las definiciones de los Códigos de 70 y 84, pues en la forma en que se

dieron podrían inducir a confundir este contrato con otras figuras jurídicas como el arrendamiento, por ejemplo. En efecto, en el arrendamiento se transfiere un derecho (el uso y goce de la cosa) y se entrega una cosa (el bien arrendado).

Asimismo, podría confundirse este contrato con otra figura como la permuta, en la que se llenan los elementos de las definiciones que se comentan.

b).- **CARACTERISTICAS.**- En los Códigos Civiles en cita la compraventa resulta ser un contrato bilateral, pues tanto el artículo 2939 del Código de 70 como el artículo 2811 del Código de 84, suponen la existencia de dos partes contratantes, una de las cuales se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero y esas obligaciones son recíprocas para ambas partes. Existen dos contratantes con sendas obligaciones y aun cuando esos Códigos no mencionan sus denominaciones, es evidente que se trata del vendedor y del comprador.

También se reputa la compraventa como un contrato consensual, como lo prueba la frase "se obliga" contenida en los artículos 2939 y 284 citados y la declaración terminante del artículo 2946 del Código Civil de 70 que coincide con el artículo 2818 del Código de 84 y que dicen: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho."

Igualmente las disposiciones de estos Códigos consideran al contrato oneroso, por suponer equivalencia entre las pres-

taciones de comprador y vendedor. (pagar el precio=entregar la cosa).

Es generalmente conmutativo este contrato, aunque en ciertos casos puede ser aleatorio, como cuando se trata de cosas futuras, como en el caso de la compra de esperanza prevista por el artículo 2934 del Código de 70 reproducido por el artículo -- 2806 del Código de 84.

Es un contrato informal en la mayoría de las veces, - pues no requiere para su validez formalidad alguna especial (artículos 3056 del Código de 70 y 2920 del de 84). Sin embargo, -- tratándose de inmuebles sí se exigen algunas formalidades, pues la venta de un bien de esta naturaleza cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos y si el valor del inmueble excede de esa suma la venta se hará en escritura pública y no producirá efectos con relación a terceros, -- sino después de registrada. (artículos 3056, 3057, 3060 y 3061 del Código de 70 y sus correlativos 2920, 2921, 2924 y 2925 del de 84)

c).- MODALIDADES.- De la lectura de ambos Códigos, se infiere que se previeron algunas modalidades de las que haré mención a continuación.

I.- La compra de esperanza.- El artículo 2934 del -- Código Civil de 70 (reproducido literalmente por el artículo 2806 del Código de 84), define esta figura en la siguiente forma: " Se llama compra de esperanza la que tiene por objeto los frutos futuros de una cosa o los productos inciertos de un hecho que pueda

estimarse en dinero." El artículo 2937 del Código de 70 (reproducido por el artículo 2809 del Código de 84) determina que en la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador.

Como se ve, se trata de un contrato de excepción, de naturaleza aleatoria, porque se contrata sobre una simple esperanza, esto es, sobre una cosa susceptible de llegar o no a existir, tomando el comprador dicho riesgo a su exclusivo cargo.

II.- *Compraventa al fiado* .- Esta modalidad se desprende de lo estatuido por los artículos 2944 y 2945 del Código de 70 (reproducidos por los artículos 2816 y 2817 del de 84) que estipulan que: "El precio de frutos y cereales vendidos al fiado, a personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha." -- "El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes. "Esta modalidad implica que el comprador no tiene que pagar el precio en el momento de la celebración del contrato, lo cual puede hacer posteriormente ("al fiado") siempre y cuando, para el señalamiento del mismo se cumplan los requisitos de tiempo y forma exigidos por los citados artículos.

III.- *Compraventa con arras*.- Ya vimos, en otra parte de este trabajo, las características de esta modalidad en la cual el comprador entrega al vendedor alguna cantidad, no a cuenta del precio, sino únicamente para garantizar la seriedad de su oferta. Ahora bien, los Códigos de 70 y 84 recogen esta figura, pues los artículos 2948 y 2949 del Código de 70 (que concuerdan fielmente

con los artículos 2820 y 2821 del de 84) ordenan que: "Si la compra no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiere dado cuando, por su culpa, no tuviere efecto el contrato.". "Si la culpa fuere del vendedor, éste devolverá las arras con otro tanto.". Es de observarse que esas disposiciones legales generan una indemnización a cargo del contratante culpable de que no se realice el contrato y obviamente, a favor del contratante inocente.

IV.- Compra a vista o de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir.- El artículo 2953 del Código de 70 (reproducido por el 2825 del Código de 84) hace mención de esta modalidad--cuyas características ya vimos al comentar otros Derechos, al manifestar que: "Las compras a vista o de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan visto, gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

V.- Venta forzosa por causa de utilidad pública.- Esta modalidad es mencionada por el artículo 2855 del Código de 70 --- (que reproduce el 2827 del Código de 84) que dice: "La venta forzosa por causa de utilidad pública, se rige por la Ley Orgánica del artículo 27 de la Constitución). Es obvio que se hace referencia a las constituciones anteriores la de 1917 y que en esta figura no se necesita el consentimiento del vendedor.

VI.- Venta hecha en público subasta.- También se contempló en los citados Códigos esta forma de venta que, como es sabido, se origina generalmente por remates practicados en procedimientos judiciales, en los que el adquirente de la cosa suele ser el mejor postor. El artículo 2980 del Código de 70 (que no --

fue reproducido por el Código de 84) se refiere a este tipo de venta y determina que: "Las ventas hechas en pública subasta, se registrarán por lo dispuesto en el Código de Procedimientos."

Respecto a las ventas judiciales, la ley prohibió al juez, secretarios, empleados del juzgado, al ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, curadores, fladores y abogados del ejecutado y peritos valuadores el remate en su beneficio: y las ventas judiciales se harán en dinero efectivo y al contado y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, según lo disponen los artículos 2927 y 2928 del Código de 84, disposiciones que no aparecen en el Código de 70.

VII.- Venta con pacto de retroventa.- Los Códigos mencionados también establecieron esta modalidad, cuyas características ya he mencionado al comentar otros derechos.

El artículo 3025 del Código de 70 (y su correlativo 2901 del Código de 84) definieron la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa."

Esta modalidad sólo puede operar tratándose de bienes inmuebles, pues así lo ordena el artículo 3036 del Código de 70 (y su correlativo 2902 del Código de 82).

La retroventa no puede estipularse por mas tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato (artículo 3037 del Código de 70 y 2903 del de 84).

Cuando el vendedor quiera efectuar la retroventa, debe reembolsar al comprador el precio recibido, los gastos del con

trato y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. (artículo 3039 del Código de 70 y 2905 del de 84).

d).- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- Tres son las principales obligaciones que los Códigos de 70 y 84 impusieron al vendedor, a saber: I.- Entregar al comprador la cosa vendida; II.- Garantizar las calidades de la cosa; III.- Prestar la evicción. -- Estas tres obligaciones están expresamente determinadas por los artículos 2981 del Código de 70 y 2850 del de 84.

I.- Entregar al comprador la cosa vendida.- Esta es la obligación fundamental del vendedor que tiene como contraprestación a cargo del comprador la de pagar el precio.

Cuando la cosa vendida es mueble, la ley la supone -- entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador o -- cuando se entregan a éste las llaves del lugar en que está guardado y cuando la cosa vendida es inmueble o se trata de derechos, se considera entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca pero, en cualquier caso, se considera entregada la cosa, si el comprador se da por recibida de ella. (artículos -- 2982 al 2985 del Código de 70 y 2851 al 2854 del Código de 84).

El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, y -- también debe entregar todos los frutos producidos desde que se -- perfeccionó la venta, y los rendimientos, cesiones y títulos -- de la cosa. (artículos 2990 y 2991 del Código de 70, 2859 y 2860 del de 84).

Los códigos en cita relevan al comprador de la obli-

gación de entrega de la cosa en determinados casos, tales como -- cuando el comprador no ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago o cuando el vendedor haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido. (artículos 2987 y 2988 del Código de 70 y 2656 y 2857 del de 84).

II.- Garantizar las calidades de la cosa.- El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida que la hagan impropia para el uso a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que de haberlos conocido --- el comprador, no hubiera hecho la compra, o habría dado menos --- precio por la cosa, pero no responde de los defectos manifiestos que estén a la vista ni tampoco responde de los defectos que no estén a la vista, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos. Si el vendedor no conocía los vicios, solamente está obligado a restituir el precio y abonar los gastos del contrato en el caso de que el comprador los haya pagado. Esta obligación que frecuentemente la encontramos en otros Derechos está prevista en los artículos 3004, --- 3005 y 3010 del Código de 70, 2873, 2874 y 2879 del de 84.

La calificación de los vicios de la cosa vendida se -- hará por peritos nombrados por las partes y un tercero que será -- designado por el Juez en caso de discordancia. (artículo 3620 -- del Código de 70 y 2887 del de 84).

III.- Prestar la evicción. Los Códigos de 70 y 84, --

en sus artículos 3024 y 2891, respectivamente, obligaban al vendedor a garantizar la propiedad y posesión pacífica del comprador en los términos del capítulo quinto, título tercero de ambos Códigos.- En estas legislaciones, como en otras que ya comentamos, también se presenta la figura jurídica de la evicción en el caso de que el comprador sea desposeído de la cosa comprada, por virtud de una sentencia dictada en juicio promovido por un tercero.- El vendedor debe soportar las penas que origine la evicción, tales como el pago de daños y perjuicios, indemnizaciones, etc..

e).- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.- Los códigos que se comentan, prácticamente impusieron una sola obligación al comprador consistente en pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos. Todas las disposiciones de esos códigos incluidas en el capítulo referente a las obligaciones del comprador se refieren exclusivamente al pago del precio.

El artículo 3025 del Código de 70 y el 2892 del de 84 obligan al comprador a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

En caso de que no se hayan fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa. -- (artículos 3026 del Código de 70 y 2893 del 84).

El comprador debe pagar intereses al vendedor por -- el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del -- precio. En estos tres casos; si así se hubiere convenido; si -- la cosa vendida y entregada produce fruto o renta y si el com--- prador se hubiese constituido en mora. En el caso de que se hu--- tiere concedido al comprador un plazo para el pago posterior ---

al contrato, debe también pagar intereses, salvo pacto en contrario (artículos 3028 y 3030 del Código de 70, 2895 y 2897 del de 84).

Por otra parte, la ley prevé el derecho del comprador para suspender el pago, si aun no lo ha efectuado, en el caso de que se le haya concedido plazo o espera del precio, si fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, mientras el vendedor no le asegure la posesión o no le dé fianza, salvo pacto en contrario, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3031 del Código de 70, reproducido por el 2898 del de 84.

CAPITULO TERCERO

EL RIESGO EN LA COMPRAVENTA.

- 1.- Los principios *res perit dómno y génera non pereunt.*
- 2.- La aplicación de estos principios en los casos de la compraventa entre presentes y no presentes.
- 3.- Los mismos principios y el perfeccionamiento del contrato de compraventa tratándose de muebles y tratándose de inmuebles.
- 4.- El caso de la compraventa con reserva de dominio.

EL RIESGO EN LA COMPRAVENTA

1.- Los principios "res perit dómno" y "génera non pereunt":

Antes de entrar en forma concreta al estudio de los --- principios arriba mencionados, considere útil hacer algunas consideraciones generales en torno al caso fortuito o fuerza mayor, el riesgo en la compraventa y algunos criterios seguidos para la imputación del riesgo en la compraventa, inclâyendo el principio - "res perit domino".

a).- Caso fortuito o fuerza mayor.- Se ha entendido como caso fortuito o fuerza mayor, el acontecimiento futuro que está - fuera del dominio de la voluntad, pues no se le puede prever o, -- aun previéndolo, no se le puede evitar. Su efecto es que impide a una persona cumplir con la conducta que debió observar conforme a la ley, o a una obligación "latu sensu", originando con ello un -- daño.

El licenciado Ernesto Gutiérrez y González propone la siguiente definición de caso fortuito o fuerza mayor: "Es un fenómeno de la naturaleza, o un hecho de personas con autoridad pública, general, salvo caso excepcional, insuperable, imprevisible, o que previéndose no se puede evitar, y que origina que una persona realice una conducta dañosa, contraria a un deber jurídico stric- to sensu o a una obligación latu sensu". (1)

(1) Derecho de las Obligaciones.- Lic. Ernesto Gutiérrez y González.- Editorial Cajica, S.A.- Quinta Edición.- Págs. 489 y 490.-

El propio autor afirma que en Derecho mexicano se --- puede afirmar que los términos "caso fortuito" y "fuerza mayor" son sinónimos, pues el Código Civil, emplea indistintamente uno y otro y sus efectos son iguales.

La definición anterior dada por el citado autor, contiene los siguientes elementos: a).- El caso fortuito es un fenómeno de la naturaleza o un hecho de persona con autoridad pública, debiéndose estimar como hechos de la naturaleza a las enfermedades, la muerte, el granizo, los temblores, inundaciones, rayos, etc. y como hechos de personas con autoridad pública las guerras, invasiones, decretos que impiden celebrar cierto tipo de operaciones, o sacan del comercio determinados bienes, etc.; b).- Debe ser un obstáculo general, lo cual significa que el hecho constitutivo del obstáculo debe ser común a todas las personas de la localidad o del lugar en que la obligación o el deber hayan de observarse y, en consecuencia, no debe ser específico de las circunstancias en que se encuentra el obligado; c).- El caso fortuito puede ser una excepción a la generalidad o sea que el requisito de generalidad no se exige para considerar la existencia de un caso fortuito o fuerza mayor, tratándose de obligaciones que se cumplen por la ejecución de hecho personal; d).+ El caso fortuito debe ser insuperable lo que quiere decir que el obstáculo debe -- hacer imposible de manera definitiva la ejecución de la obligación o el cumplimiento del deber; e).+ El caso fortuito debe ser imprevisible lo cual significa que el acontecimiento que impide cumplir con la obligación o con el deber jurídico, no se puede -- conocer o conjeturar por señales o indicios que denoten su proxi-

-----idad o llegada; f).- El caso fortuito puede ser previsible pero inevitable, lo cual implica que el acontecimiento que produce el incumplimiento de la obligación o del deber jurídico, aun cuando se puede prever, no está en la capacidad del que debe cumplir, el evitarlo; g).* El caso fortuito produce una conducta dañosa contraria a un deber jurídico o a una obligación o sea que el obstáculo anotado como elemento del caso fortuito es la causa por la cual una persona realiza una conducta que no debe, o no observa aquella a la que se había obligado, y con esa conducta produce un daño a otra persona. (obra citada.- Págs. 491 a 494).

Ahora bien, cuando el deudor se ve imposibilitado de cumplir su obligación por caso fortuito o fuerza mayor se produce el efecto jurídico de que ese deudor queda liberado de su obligación, según la máxima conocida que dice que a lo imposible nadie está obligado.

En nuestro Derecho positivo se hace una aplicación de la citada máxima, pues el Código Civil vigente en su artículo 2017 fracciones III y V ordena que: "Si la cosa se perdiere por culpa del acreedor, el deudor queda libre de su obligación." "Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto."

Hay casos en los que, no obstante que el incumplimiento se debe a caso fortuito, subsiste la responsabilidad del deudor: I.- Si el deudor ha dado causa o ha contribuido a él (artículos 1459 y 1462 del Código Civil de 1884 y 2111 del Código Civil de -

1928). 2.- Si el deudor ha aceptado expresamente que será responsable de los daños y perjuicios que se originaren por incumplimiento, aun cuando éste se deba a caso fortuito o fuerza mayor -- (artículos 144 y 1462 del Código Civil de 1884 y 2111 del de ---- 1928). Según el Código Civil vigente, la misma responsabilidad -- tiene el deudor cuando la ley se la impone (artículo 2111).

El artículo 2111 del Código Civil en vigor establece la irresponsabilidad en el caso fortuito al determinar que: "Nadir está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o -- contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone."

La misma idea del artículo arriba transcrito, se contiene en el artículo 2017 del Código Civil en vigor, cuando se -- ocupa de las obligaciones de dar y en su fracción V dispone: "Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra -- cosa se haya convenido."

Por último, respecto al caso fortuito, no se puede -- establecer una enumeración de hechos que pueden indefectiblemente considerarse en sí mismos, como caso fortuito o de fuerza mayor -- para todo tipo de deber y de obligación, pues se puede incurrir en error si se afirma que un acontecimiento considerado como caso fortuito opera de manera general respecto de todo tipo de obligación. En cada caso que se invoque el caso fortuito o la fuerza -- mayor, deberá hacerse un análisis cuidadoso de las circunstan-- -- cias que mediaron al producirse la conducta dañosa. El problema --

de saber si un acontecimiento es o no fuerza mayor, es en gran parte una situación de hecho, la cual debe resolverse según las circunstancias especiales de cada caso, y en ellos los jueces deben tener un amplio poder de apreciación, según opinión de Raymundo Salvat. (2)

b).- El riesgo en la compraventa.-Se afirma que las doctrinas generales del riesgo tienen su origen en las discusiones de los jurisconsultos romanos sobre el "periculum rei venditae", lo que implica que este tema ha sido objeto de estudio desde el antiguo Derecho romano.

En términos generales, puede afirmarse que la esencia del riesgo en la compraventa se reduce a un sencillo esquema que Garrides, citado por Mariano Alonso Pérez, lo compendia adecuadamente en breves líneas: "el concepto de riesgo en la compraventa aparece cuando entre el momento de la perfección del contrato y su ejecución, la cosa vendida perece o se deteriora por caso fortuito. Se pregunta uno entonces quien debe sufrir las consecuencias de esa pérdida o de ese deterioro fortuitos. Si es el vendedor, tendrá que entregar otra cosa que sustituya a la que sufrió pérdida o deterioro. Si el riesgo lo soporta el comprador tendrá que pagar el precio quien recibe la cosa." (3)

El propio autor Alonso Pérez añade que las prescrip-

(2) Tratado de Derecho Argentino.- Obligaciones en General. -Librería y Casa Editora de Jesús Méndez.- Buenos Aires.- 1935.- Pág. 67.

(3) El Riesgo en el Contrato de Compraventa.-Mariano Alonso Pérez. Editorial Montecorvo.- Madrid.- 1972.- Págs. 25 y 26.-

nes dadas sobre el riesgo puntualizan el momento a partir del --- cual la pérdida o deterioro fortuito de la cosa, no liberan al -- comprador de la obligación de pagar el precio y a partir de ese -- momento se dice que el riesgo se ha transferido al comprador.

Considero que los anteriores conceptos que parecen ser tan sencillos, han suscitado polémicas en todas las épocas y en -- la actualidad todavía siguen discutiéndose las cuestiones relati-- vas al riesgo o sea a establecer quien debe sufrir la pérdida o-- deterioro de la cosa vendida después de perfeccionado el contrato.

El término "riesgo" corresponde a la expresión latina -- "periculum" que se repitió con frecuencia en las fuentes romanas. El "periculum" hace referencia a la idea de destrucción, de separa-- ción que experimenta un patrimonio. Arango Ruiz dice que el tér-- mine "periculum" deriva de "perire", cuya voz constituye la forma-- pasiva del verbo "perdere". Este verbo es sinónimo de "destruere" (aniquilar), "evertere" (destruir), "amittere" (perder) y guarda-- estrecha similitud con las raíces "interire" (morir) o "perinere" (extinguir, hacer perecer) (Arango Ruiz.- Compravendita.- Tomo+ segundo - Pág. 251).

De lo anterior se infiere que "periculum" (riesgo) deri-- vado de "perire", se refiere a la idea de deterioro, pérdida o ne-- noscabo patrimonial cuya reparación es jurídicamente exigible.

Gorla, citado por Alonso Pérez, dice que la expresión -- "periculum" se emplea en los textos romanos con independencia del tipo de causa que la determina (causa dolosa, culposa o fortuita). Así, "periculum" significa a veces daño provocado por culpa o do-- lo; a veces daño independiente de culpa, pero a nosotros únicamen-- te nos interesa el "periculum" (riesgo) en este último significado,

sinónimo de riesgo contractual incidente en una figura determinada; la compraventa. (obra citada. Pág. 92).

Por otra parte, por "periculum" (riesgo) en la compraventa, debe entenderse un perecimiento o deterioro de una cosa comprada y aun no entregada debido a eventos fortuitos. Pero el "periculum" no agota ahí, su configuración, pues dado que se trata de un hecho o fenómeno que incide sobre un vínculo contractual, es lógico suponer que alguien debe responder de la pérdida o menoscabo y el problema consiste en determinar si responderá el vendedor o lo hará el comprador y en que casos.

c).- Algunos criterios seguidos para la imputación del riesgo en la compraventa incluyendo el principio "res perit domino".

Este tema admite la siguiente interrogación: ¿Qué criterios deberán seguirse para determinar cuando el riesgo deja de ser para el vendedor y lo sufre el comprador?. Si el riesgo en la compraventa, como contrato con obligaciones correlativas, es un riesgo del precio, es necesario determinar, en términos generales, desde qué momento el comprador debe pagar el precio a pesar de que la cosa no llegue a su poder por su perecimiento debido a caso fortuito que hizo imposible el cumplimiento de la obligación del vendedor de entregar la cosa.

El autor alemán P. Chr. Filios, citado por el autor - Mariano Alonso Pérez (obra citada, págs. 141 a 147) expone tres criterios fundamentales en relación con el riesgo: el principio del contrato (Das vertrags prinzip); el principio de la propiedad (Das eigentumprinzip) y el principio de la tradición (Das traditionz prinzip).

En virtud del principio del contrato, el comprador su-

fre el riesgo del precio con la conclusión de la venta, Perfecto - el contrato y acaecida la desaparición de la cosa por caso fortuito, el riesgo se trasmite "ipso facto" al comprador. Es decir, el vendedor se libera y el comprador queda obligado a pagar el precio. Este principio corresponde al impero en el sistema romano y que se denominó "periculum est emptoris" y en la actualidad se mantiene en numerosos Códigos, entre ellos el español. El principio - ha sido atacado de injusto y poco acorde con la naturaleza de las obligaciones sinalagnáticas y así el autor Cossío y Corral se pregunta: ¿Cómo podrá justificarse el derecho que pretende atribuirse al vendedor, después de la pérdida de la cosa que imposibilita su prestación (aunque ello sea en virtud del caso fortuito, que la exime de responsabilidad por el incumplimiento) de exigir del comprador el pago del precio?" (4).

Por el principio de la propiedad, el riesgo del precio pasa al comprador cuando éste adquiera el dominio de la cosa vendida y este principio corresponde a la máxima "res perit domino", que es materia del presente capítulo de esta tesis profesional. Este principio fue acogido por el Código Civil francés y en general por los Códigos que otorgan efectos traslativos al contrato de compraventa. Es suficiente que vendedor y comprador estén de acuerdo sobre cosa y precio, sin necesidad de efectuar la entrega, para que el comprador se convierta en "dominus de la merx" (propietario de la cosa) y, como tal, responda o sufra las consecuencias de

(4) Los Riesgos en la Compraventa Civil y en la Mercantil.- Cossío y Corral.- Págs. 369.- Madrid.

la pérdida o deterioro. El principio "res perit domino" parece -- presentar un equilibrio mayor en la búsqueda de una solución al -- antiguo problema del riesgo en la compraventa.

Por el principio de la tradición el riesgo del precio se supedita para el comprador a la entrega ó "traditio" de la cosa vendida. El Derecho alemán, entre otros, acepta este principio. Por entrega debe entenderse la transmisión de la posesión directa del vendedor al comprador, que se produce en virtud del contrato -- de compraventa y a los fines de su cumplimiento y la posesión es -- elemento suficiente para legitimar el paso del riesgo al comprador. Este principio también ha sido atacado como injusto pues supone -- que el comprador se queda sin cosa y precio.

d).- El principio res perit domino.- Esta máxima, que-- significa que la cosa perece para su dueño, tiene su origen histórico y doctrinal. En efecto, Wachter, citado por Alonso Pérez (obra citada págs. 245 y siguientes) indica que la máxima "res perit domino" también, llamada "casus sentit dominus" fue elaborada por -- los intérpretes del Derecho común, en reacción frente a las enseñanzas del antiguo Derecho alemán, que ponía la pérdida fortuita -- de la cosa a cargo de quienes obtenían del contrato alguna ventaja patrimonial como en los casos del comodatario, del depositario, etc.

El mismo autor (WATCHER) considera que la máxima "res perit domino" fue extraída por los intérpretes de un pasaje del -- Códex, en el que se dictaminaba que la cosa pignorada forma parte de los bienes del deudor y, en consecuencia, si perecía fortuitamente, perecía para él. De lo anterior se infiere que el criterio romano fue imputar el riesgo al dueño y en la compraventa, dando que la propiedad se transmitía sólo con la entrega, el riesgo lo

soportaba el vendedor, que conservaba el dominio de la cosa.

La máxima "res perit domino" se consolidó en la doctrina jurídica imperante en el siglo XVIII y dos factores contribuyeron a consagrarla definitivamente en algunos ordenamientos y en la mentalidad de los autores modernos. El primero de esos factores se finca en los argumentos de Coyoacán quien mantuvo el criterio de que las fuentes romanas no imputaron el riesgo al comprador hasta el momento de la entrega y, por tanto, el comprador no debe pagar el precio si el vendedor está imposibilitado para transmitirle la propiedad. El segundo factor que propugna por la regla "res perit domino" se forja en el seno del jusnaturalismo-racionalista, representado por Puffendorf, Barbeyrac y Grocio, quienes sostienen que la compraventa, aun sin la tradición (entrega), puede transmitir la propiedad por el solo acuerdo de las partes. Si la venta transmite la propiedad por el solo efecto del acuerdo de las partes, se afirma que es lógico que el comprador soporte el riesgo, toda vez que es dueño.

El principio "res perit domino" intenta que los riesgos y la propiedad marchen inseparables y que éstos sean consecuencia de aquélla.

El sistema de atribuir los riesgos al comprador porque el solo contrato lo hizo dueño de la cosa vendida, fue acogido principalmente por el Derecho francés, dentro del cual, el Código Napoleón consagró la máxima "res perit domino", pues este Código contiene el artículo 1138 que dice: "La obligación de entregar la cosa es perfecta por el solo consentimiento de las partes contratantes. Hace al acreedor propietario y pone la cosa a sus riesgos desde el instante que ha debido ser entregada, aunque la entre

ga no haya sido hecha, a menos que el deudor esté en mora de entregarla, caso en el cual la cosa queda a los riesgos de este último." (artículo copiado de la obra *Teoría General de las Obligaciones*. = Manuel Borja Soriano. - Octava edición. - Editorial Porrúa, S.A. pág. 500)

El Derecho portugués también acoge el principio "res perit domino", pues su Código Civil contiene los artículos del tenor siguiente: "Artículo 717.- Si la cosa transferida por efecto del contrato se deteriorase o perdiese en poder del enajenante, correrá el riesgo por cuenta del adquirente, salvo que se hubiese deteriorado o perdido por culpa o negligencia del enajenante." "Artículo 719.- En los contratos en que la prestación de la cosa no envuelve transferencia de propiedad, el riesgo de la cosa corre siempre por cuenta de su dueño, excepto si hay culpa o negligencia de la otra parte."

Respecto al Derecho español, también es acogido este principio por el Proyecto de García Goyena de 1851, cuyo artículo 981 establece que la propiedad pasa al acreedor y la cosa está a su riesgo desde que el deudor queda obligado a su entrega y que el que tiene a su cargo el riesgo de la cosa debe sufrir su pérdida o deterioro, pero se aprovechará también de su aumento o mejora.

Sobre el artículo anterior, el propio García Goyena comenta que: "asiste al acreedor no ya un simple derecho a la cosa, sino un derecho de dominio, y por lo tanto, si la cosa perece por fuerza mayor o caso fortuito después que nació la obligación de entregarla, perece para el acreedor, según la regla "res perit domine" aun cuando se haya señalado plazo o término para hacer la entrega, pues el contrato quedó perfeccionado por el mutuo consen-

miento". (artículo citado por Borja Soriano. Obra citada.- Pág. 501).

Por lo que hace al Derecho italiano, el Código Civil de 1865 adoptó el sistema francés en el que el riesgo pasa con la transmisión del dominio. Configurada la venta como un contrato traslativo de la propiedad por el solo consentimiento, la perfección del contrato motiva de inmediato el traspaso de la propiedad siempre que recaiga sobre cosa cierta y determinada (artículos 1125, 1731 y 1820 del Código Civil italiano de 1865). A su vez, el Código Civil italiano de 1942, siguiendo una larga tradición, recoge el principio "res perit domino" que, como ya se dijo, establece, como regla general, que el riesgo lo soporta el comprador cuando se le ha transferido la propiedad de la cosa.

Este mismo sistema fue acogido por otros Ordenamientos, dentro de los cuales pueden citarse el Código Civil de Costa Rica (arts. 699 y 1047), el Código Civil de Bolivia (art. 1004) y *The Sale of Goods* de Inglaterra (datos tomados del libro de Alonso Pérez.- obra citada.- Págs 252 y siguientes).

Por último, por lo que se refiere al Derecho mexicano, el Código Civil de 1884 adopta la regla "res perit domino" al establecer en su artículo 1430 que "desde que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes, es de cuenta del acreedor el riesgo de la cosa, aun cuando ésta no le haya sido entregada." Según este artículo, el riesgo de la cosa es de cuenta del acreedor (comprador) porque es el dueño; con lo que se confirma que se consagra la regla de que la cosa perece para su dueño.

Nuestro Código Civil de 1928 adopta nuevamente la regla "res perit domino" al establecer en su artículo 2017 que: "En los-

casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la trasla-
ción de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder
del deudor (vendedor), se observarán las reglas siguientes...V.-Si
la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación
queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra co-
sa se haya convenido." Por su parte el artículo 2022 del propio Or-
denamiento indica que "Cuando la obligación de dar tenga por obje-
to una cosa designada solo por su género y cantidad, luego que la
cosa se individualice por la elección del deudor o del acreedor, -
se aplicarán, en el caso de pérdida o deterioro, las reglas esta-
blecidas en el artículo 2017".

El artículo 2021 del Código Civil en vigor dice: "La
pérdida de la cosa puede verificarse: I.- Pereciendo la cosa o --
quedando fuera del comercio.- II.- Desapareciendo de modo que no
se tengan noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa
no se pueda recobrar (esta disposición tiene su antecedente en el
artículo 1445 del Código Civil de 1884 que decía: "La pérdida pue-
de verificarse: I.- Pereciendo la cosa.- Desapareciendo de modo --
que no se tenga noticia de ella, o que aunque se tenga alguna, la
cosa no se pueda recobrar.")

La pérdida fortuita de una cosa no puede ser sino para
aquel a quien esta cosa pertenece. ¿Para quien perecía, pues, si
no perecía para el propietario? ("Res perit domino").

En nuestro derecho actual, la compraventa engendra obli-
gaciones de dar un cuerpo cierto y trasladar la propiedad del cuer-
po. Si se aplicara a la venta la regla común, los riesgos serían -
para el vendedor, y de acuerdo con esa regla, si la cosa vendida--
pereciera antes de ser entregada, perdería el derecho de reclamar

el precio. Pero para el contrato de venta se ha hecho una excep---
ción a este principio y se ha decidido que los riesgos son para el
comprador tan pronto como la venta está celebrada.

Cabe aumentar que nuestro Código vigente en el capítu
lo denominada "De las obligaciones de dar", contiene el artículo---
que dice: "Artículo 2024.- En los contratos en que la prestación-
de la cosa no importa la traslación de la propiedad, el riesgo se
rá siempre de cuenta del acreedor, a menos que intervenga culpa o
negligencia de la otra parte.". De lo anterior se infiere que, en
este tipo de obligaciones, el Código ha adoptado como regla gene--
ral que la cosa perece para el acreedor y no para el dueño, no ---
siendo aplicable entonces el principio "res perit dómíno".

Se hace hincapié en que esta disposición se refiere
a los contratos que no importen la traslación de la propiedad, pero
estando la compraventa en el caso contrario, o sea, que sí transmi
te el dominio" se confirma una vez mas que en este contrato sí se
aplica el principio estudiado ("res perit domino").

e).- El principio génera non pereunt.- Este principio,-
que se encuentra íntimamente vinculado al "res perit dómíno", sig-
nifica que la cosa genérica no perece, y por lo mismo, en el caso-
de que se pierda, el deudor sigue en la necesidad de cumplir con -
la obligación y soportará las consecuencias del caso fortuito o --
fuerza mayor.

En el caso de compraventa que crea obligación de dar-
cosa genérica, o sea cosa que se expresa por su número, peso o me-
dida, cuando ésta se extingue por caso fortuito o fuerza mayor, se
aplica la máxima "génera non pereunt".

Respecto a las cosas genéricas los autores franceses

Henri, León y Jean Mazeaud (obra citada.- Págs. 191 a 194) nos -- dicen que una compraventa es válida aun cuando recaiga sobre cosa genérica, que no es necesario que la cosa vendida esté individualizada en el momento de la compraventa y que es suficiente con que -- esté determinada o sea determinable en su especie (se venden válidamente cien kilos de frijol).

Pero, cuando la compraventa recae sobre cosa genérica, el derecho de propiedad, a falta de poderse aplicar sobre un objeto individualizado, no podría transmitirse inmediatamente y la propiedad se le transmitirá al comprador hasta el momento en que sea individualizada la cosa vendida, o sea, en el momento en que deje de ser cosa genérica para convertirse en cuerpo cierto y determinado.

La compraventa de cosa genérica no transmite la propiedad en el momento en que se perfecciona; crea, con cargo al vendedor, la obligación de individualizar la cosa vendida y en el momento en que se efectúe esa individualización se encontrará transmitida la propiedad.

En relación con los riesgos de la cosa genérica, los citados autores afirman que la transmisión de éstos está unida a la transmisión de la propiedad y solamente pasan los riesgos del -- vendedor al comprador en el momento de la individualización de la cosa vendida.

La máxima "Genera non pereunt" implica que los cuerpos ciertos perecen pero los géneros, las especies no desaparecen y, -- por tanto, no hay pérdida posible de la cosa vendida y ésta solamente puede perderse cuando se individualice, en cuyo caso se deben aplicar las reglas del principio "res perit domino", cuyas características ya apunté. El comprador se convierte en propietario tan --

solo en el momento de la individualización de la cosa genérica vendida. Si la pérdida sobreviene antes de la individualización, es a riesgo del vendedor, que ha seguido siendo propietario, pero si la pérdida es posterior a la individualización, es a riesgo del comprador, que se ha convertido en propietario.

Por último, la individualización de la cosa vendida se hace por el vendedor, quien no necesita ni la intervención ni el acuerdo del comprador. Al adquirir una cosa genérica, el comprador ha aceptado precisamente que el vendedor le transmite la propiedad y le entregue una cosa individualizada cualquiera del género determinado en el contrato.

En nuestro Derecho, relacionado con el principio "genera non pereunt" encontramos el artículo 2022 del Código Civil vigente, que dice: "Cuando la obligación de dar tenga por objeto una cosa designada solo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualice, por la elección del deudor, o del acreedor, se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas establecidas en el artículo 2017."

2.- LA APLICACION DE ESTOS PRINCIPIOS EN LOS CASOS DE LA COMPRAVENTA ENTRE PRESENTES Y NO PRESENTES.

Antes de relacionar los principios "res perit domi--no" y "génera non pereunt" con los casos de compraventa entre presentes y no presentes, creo conveniente recordar algunas generalidades sobre esta clase de contratos.

Se conocen cuatro sistemas en la doctrina y en la legislación, sobre el momento en que queda formado el contrato: I.-- Sistema de la declaración, en el que el contrato queda formado en el momento en que la aceptación se declara de cualquiera manera y el consentimiento entre personas no presentes, se perfecciona hasta el momento en que el destinatario de la propuesta, o presunto aceptante manifiesta o declara en cualquier forma, inclusive verbalmente, su aceptación.- II.- Sistema de la expedición, en el que el contrato se forma cuando la aceptación, además de manifestarse, se dirige al oferente. En este sistema se considera que el consentimiento entre personas no presentes se perfecciona cuando el destinatario de la propuesta, a más de enterarse de ésta y declarar su aceptación, la expide y sale de su control.-III.Sistema de la recepción, en el que el contrato se forma cuando el documento que contiene la aceptación llega al policitante, o sea que esta tesis sostiene que el consentimiento entre personas no presentes, se perfecciona hasta el momento en que la aceptación llega al oferente y la recibe, esto es, desde que la aceptación est  a su disposición.- IV.- Sistema de la información, en el que el contrato se forma cuando la aceptación ha llegado a conocimiento del proponente, o sea que el contrato se perfecciona en el momento mismo en que el oferente se entera o informa de la aceptación que, de su propuesta,

hizo el destinatario de la misma. (Borja Soriano.- obra citada - págs. 125 y 126 y Gutiérrez y González.- obra citada.- págs. 222 a 224).

Es obvio que los anteriores sistemas se aplican a contratos celebrados entre personas no presentes.

Respecto a nuestras legislaciones, tratándose de contratos entre presentes, el Código Civil de 1884 impuso la regla de que cuando el contrato se celebra estando los contratantes en presencia uno del otro, el contrato se forma en el momento en que es aceptada la propuesta, según lo ordenado por los artículos 1288 y 1289 de dicho Ordenamiento.

Por lo que hace a los contratos celebrados entre ausentes, el propio Código Civil de 1884 contiene diversas disposiciones dentro de las cuales citaré las mas importantes: "Cuando los contratantes no estuvieren presentes, sino en lugares distintos, podrá celebrarse el contrato por correspondencia" (Art. 1288); "El que proponga el contrato al otro quedará obligado a mantener su propuesta" (Art. 1292); durante el plazo que fijare al segundo para la aceptación (art. 1290); si no hubiere fijado plazo, durante el tiempo necesario para la ida regular del correo público, y tres días mas el tiempo que se necesite para la vuelta regular del correo público (art. 1291); no habiendo correo, durante el tiempo que se juzgue bastante según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones (art. 1291); Si la segunda parte no aceptare dentro del plazo que al efecto le hubiere fijado el proponente (art. 1290); o éste no recibiere la aceptación dentro del mismo plazo (art. 1292) no se formará el contrato. Se considerará no aceptada la propuesta (art. 1291) y por lo mismo el contrato no

se formará (art. 1288) si no respondiere (art. 1291) aceptando o, mejor dicho, si su aceptación no fuere recibida (art. 1292) por el proponente dentro de los plazos establecidos en el artículo 1291, según el caso. Por el contrario, al recibir el proponente la aceptación lisa y llana de su propuesta (art. 1293) dentro del plazo fijado por él o dentro del establecido por el artículo 1291, estando subsistente su propuesta (arts. 1292 y 2193) quedará formado el contrato.

Si nos atuviéramos a los términos del artículo 1288 del Código Civil de 1884, concluiríamos que el contrato entre ausentes (lo mismo que el contrato entre presentes) queda perfecto luego que la propuesta es aceptada, pero como según los artículos 1291 y 1292 no se considera aceptada, sino cuando el proponente recibe la respuesta de la otra parte, debemos considerar que el Código Civil de 1884 adoptó el sistema conocido como el de la recepción-

Asimismo, el Código en cita, contiene otras disposiciones legales de muy interesantes, en relación con los contratos entre ausentes, a saber: "Cuando la aceptación no fuere lisa y llana, sino que importare modificación de la propuesta, se considerará como nueva proposición, quedando libre el proponente respecto de la primera, y obligado solo a contestar respecto de la nueva, conforme a los artículos citados (art. 1293). No contestada la nueva propuesta, no se formará el contrato y el nuevo proponente quedará libre de su obligación (art. 1294); "Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato." (art. 1295).

Por último, cabe advertir que, en términos generales, de

acuerdo con el Código de 1884, si el proponente se retracta de su oferta o proposición, queda obligado frente al aceptante al pago de los daños y perjuicios que le haya causado.

Por otra parte, por lo que toca al sistema que implanta el Código Civil de 1928 respecto a los contratos entre presentes y no presentes, cabe hacer las observaciones siguientes:

El artículo 1804 del Código Civil vigente ordena que: "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligado por su oferta hasta la expiración del plazo". Este artículo es aplicable al perfeccionamiento del consentimiento en contratos celebrados entre personas presentes o no presentes y, de acuerdo con esta disposición legal, el autor de la oferta no está autorizado a retirarla durante el plazo por el cual se ha comprometido, porque está obligado unilateralmente, por la ley misma, durante todo el plazo para aceptar.

El artículo 1805 del propio Código determina: "Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono." Como en este caso se trata de contrato celebrado entre presentes, considero que no hay problema alguno para la interpretación y aplicación de este artículo.

El artículo 1806 del citado Código establece: "Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones."

Aquí se observa que el policitante no puede, con eficacia alguna, retirar su propuesta mientras está ligado.

En el caso de contrato celebrado por teléfono, el artículo 1805 arriba transcrito, no deja lugar a dudas en el sentido de considerarlo sujetos, para su formación, a las reglas de los contratos que se celebran entre presentes.

El mismo Código en vigor, en su artículo 1807, con toda precisión determina que el sistema que adopta para la formación del contrato es el de la recepción. Dicho artículo dice así: "El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la --- aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos prece- dentes."

De lo anterior se infiere que si el proponente recibe la aceptación dentro del plazo a que se refieren, ya el artículo 1804 ya el artículo 1806, el contrato se forma, aun cuando él ya no -- quiera sostener su oferta, y que si recibe la aceptación extempo-- ráneamente queda desligado y no se formará el contrato.

El artículo 1808 del Código en vigor establece una razo-- nable excepción a las anteriores reglas, al determinar que: "La -- oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el des-- tinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma re-- gla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

El artículo 1809 obliga a los herederos del proponente a sostener el contrato, si éste hubiese fallecido al tiempo de la-- aceptación, sin que el aceptante fuere sabedor de la muerte (con-- cuerda con el artículo 1295 del Código Civil de 1884).

El artículo 1810 del Código de 1928 estipula que: "El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reci

ba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición, que se registrá por lo dispuesto en los artículos anteriores." Se aprecia que la disposición libera al proponente - si no recibe una aceptación llana y lisa, o sea que se ajuste exactamente a los términos de la proposición y este artículo es importante tratándose de contratos celebrados entre personas no presentes.

El artículo 1811 del citado Código ordena que: "La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.". Toda vez que la propuesta y aceptación hecha por telégrafo no supone entre las partes un contacto directo, como sucede en la hecha por teléfono, debe estimarse entre personas no presentes y aplicarse las reglas que imperan en esta clase de consentimientos.

Las reglas anteriormente comentadas, que provienen de la ley, son aplicables a los contratos celebrados entre presentes y no presentes, de los cuales, obviamente, no escapa la compraventa, que es considerada como uno de los principales contratos.

Ahora bien, ¿Qué relación tienen los principios "res perit domino" y "génera non pereunt" con los contratos celebrados entre presentes y no presentes?. Al respecto, considero lo siguiente:

a).- Si la compraventa se celebra entre personas presentes, que es la forma mas usual, en términos generales no se pre

senta dificultad alguna, pues una frente a la otra pueden hacer-- la perfecta y obligatoria si se han puesto de acuerdo sobre la cosa y su precio aunque la primera no haya sido entregada, hi el - segundo satisfecho. (art. 2249 del Código Civil). Perfeccionada en esta forma la compraventa, el comprador deviene en propietario de la cosa y por ello tendrá que soportar el riesgo de su pérdida o-- deterioro ("res perit domino").

Tratándose de venta de cosas genéricas, que por su naturaleza no desaparecen, ("génera non pereunt"), estas deberán individualizarse, hecho lo cual y perfeccionada la venta sobre cosa es pecífica, operará el mismo principio de que la cosa perece para su dueño, quien resultará ser el comprador, como consecuencia del perfeccionamiento del contrato.

b).- Si la compraventa se celebra entre personas presentes, pero el vendedor concede un plazo al comprador para resolver sobre la aceptación, dado que el consentimiento se perfecciona -- hasta que se venza ese plazo, será hasta entonces que la venta se convertirá en perfecta y obligatoria para las partes y el comprador se convertirá en dueño de la cosa y, en su perjuicio, se aplicará el principio "res perit domino".

c).- Si la compraventa se celebra por teléfono ya dijimos que se considera hecha entre personas presentes y si no se --- confiere plazo, la aceptación debe ser inmediata para perfeccionar el consentimiento y si los contratantes se han puesto de acuerdo - entre la cosa y su precio, aun sin la entrega de la primera y la - satisfacción del segundo, legalmente el contrato es perfecto y o-- bligatorio para las partes y, por virtud del mismo, el comprador - se convierte en dueño y, en su perjuicio es aplicable el principio

"res perit domino".

d).- *Tratándose de compraventas celebradas entre personas no presentes, por regla general se debe cumplir con el sistema de la recepción al que ya me referí anteriormente y que es el que adopta nuestro Código Civil para considerar perfeccionado el contrato.*

De acuerdo con este sistema, en caso de enviarse por el oferente la Propuesta de venta a un destinatario no presente, -- sin fijarse plazo para que éste acepte, el policitante queda obligado a sostener su propuesta por un tiempo igual al que tarde en ir y venir la contestación por correo mas un plazo de tres días. Dentro de ese plazo el oferente queda obligado a sostener su propuesta y si dentro del mismo lapso recibe la aceptación y la misma --- está a su disposición, se perfecciona el consentimiento y el comprador deviene en propietario de la cosa, aplicándose entonces los principios "res perit domino" y "génera non pereunt".

e).- *En el supuesto de que el oferente envíe la propuesta de venta a un destinatario no presente, pero le fije un plazo para la aceptación de la propuesta de compraventa, está ligado por su oferta hasta la expiración del plazo (art. 1804 del Código Civil) y si dentro del lapso en que está ligado, recibe la aceptación, se perfecciona el consentimiento, con los efectos anotados en párrafos anteriores y la aplicación de las reglas "la cosa perece para su dueño" y "los géneros no perecen".*

f).- *Tratándose de propuesta y aceptación de compraventa hecha por telégrafo, ya dije que se estiman realizadas entre -- personas no presentes, en cuyo caso deben aplicarse las reglas a -- que me referí en los incisos d) y e) arriba citados. Sin embargo,*

hay que hacer hincapié que para que este medio de contratar por -- telégrafo surta efectos entre las partes, se debe cumplir con los requisitos que impone el artículo 1811 del Código Civil vigente -- consistentes en que las partes previamente hayan convenido en usar la vía telegráfica para hacer ofertas y contratar; que el documento o telegrama original, vaya firmado por el oferente, y la contestación por el aceptante y que en el texto del telegrama se usen -- los signos convencionales que también deben haber pactado con anticipación las partes, para identificar como auténticos los documentos.

Ahora bien, si los contratantes de la compraventa utilizan la vía telegráfica para contratar, en la cual cumplan con los requisitos anteriormente citados y si, por esta vía perfeccionan su consentimiento y acuerdan respecto a la cosa y el precio, perfeccionando a su vez el contrato y haciéndolo obligatorio para ellos, el comprador se convierte en dueño de la cosa y en caso de que ésta perezca o se deteriore por caso fortuito o fuerza mayor, sufre el riesgo de la misma en virtud del principio "res perit domino" multiplicado.

3.- LOS MISMOS PRINCIPIOS Y EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO TRATANDOSE DE MUEBLES Y TRATANDOSE DE INMUEBLES.

Antes de entrar al estudio de este tema, considero de utilidad dejar establecidas las características y naturaleza de los bienes muebles y de los bienes inmuebles, así como la forma en que opera la traslación de la propiedad de los mismos, para efectuar su respectiva relación con los riesgos:

a).- El Código Civil en vigor indica con claridad cuales bienes son muebles y se refiere a ellos en los artículos 752 a 759.

Los bienes son muebles, según el artículo 752, por su naturaleza o por disposición de la ley. "Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos; ya por efecto de una fuerza exterior. (art. 753)"

Son bienes muebles, por determinación de la ley los siguientes: las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal (art. 754); las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (art. 755); las embarcaciones de todo género (art. 756); los materiales procedentes de la demolición de un edificio; y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo son muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación. (art. 757); los derechos de autor (art. 758); en general, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles (art. 759).

b).- El propio Ordenamiento en su artículo 750, señala cuales bienes son inmuebles y comprende, como tales, los siguien-

tes: el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles, mientras estuvieren unidas a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares; todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;-- las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados, en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo; los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente; las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma; los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario; los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella; los animales que formen el plebeo de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto; los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo

de un río, lago o costá; los derechos reales sobre inmuebles; el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

El artículo 751 del Código Civil vigente indica que los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como-- inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo 750, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir un derecho real a favor de un tercero.

Como se aprecia, la ley es clara al determinar los bienes muebles y los bienes inmuebles y es evidente que todos ellos pueden ser objeto de compraventa, pues si bien es cierto que algunos de los señalados son del dominio del poder público como es el caso -- del material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas, y telegráficas, las estaciones radiotelegráficas fijas, etc., también lo es que el Estado, en un momento dado, puede constituirse en contratante de dichos bienes y venderlos, cuando se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

c).- Hecha la clasificación de los bienes muebles y de los inmuebles, cabe advertir que en la totalidad de ellos puede -- operar la traslación de la propiedad y una de las formas reguladas por nuestro Derecho para que se efectúe esa traslación, es el contrato de compraventa. Respecto a la traslación de propiedad recordamos que el artículo 1435 del Código Civil de 1884 en el capítulo de prestaciones de cosas y el artículo 2011 del Código Civil en -- vigor, en el capítulo de las obligaciones de dar, dicen: "La prestación de cosas puede consistir: I.-En la traslación de dominio de cosa cierta...". Por efecto del contrato de compraventa, se trasla

da el dominio de la cosa del vendedor al comprador excepto en el caso de que el primero se lo reserve, como se verá posteriormente, en este mismo capítulo.

Ya dije, en otra parte de esta tesis, que como resultado de una evolución que comenzó en el Derecho Romano y continuó en el Derecho antiguo francés, el Código Napoleón abandonó la regla que hacía necesaria la entrega de la cosa vendida para la transmisión de su propiedad y estableció el principio moderno de que la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin depender de la entrega.

En nuestro Derecho, en relación con lo anterior, el artículo 1436 del Código de 1884, dice: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario y el artículo 2014 del Código Civil en vigor confirma el anteriormente citado, pero sustituyendo las palabras "salvo convenio en contrario por éstas: "debiendo tenerse en cuenta -- las disposiciones relativas del Registro Público".

Por otra parte el artículo 3007 del Ordenamiento citado, establece la regla de que si no está registrada la transmisión del dominio sobre los bienes que sean registrables, sólo produce efectos entre los otorgantes, pero no podrá producir perjuicios a terceros.

Según el artículo 1437 del Código de 1884, reproducido literalmente por el 2015 del Código en vigor, "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

Conviene asimismo recordar que el artículo 2248 de -- nuestro Código Civil actual, que define la compraventa, señala --- como obligación del vendedor la de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho sin mencionar la obligación de dar para que se obtenga ese efecto jurídico.

d).- Sentado todo lo anterior y para concluir este tema me referiré a la relación que existe entre los principios "res perit domino" y "génera non percunt" y el perfeccionamiento del contrato de compraventa tratándose de muebles y tratándose de inmuebles.

Parece ser que, en materia de bienes muebles, es sencillo relacionar los principios mencionados con esta clase de bienes. En efecto de acuerdo con lo establecido por el artículo 2249 del -- Código Civil vigente, "Por regla general, la venta es perfecta y -- obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho." Esta disposición legal implica que el contrato de compraventa se perfecciona con el solo convenio de las partes -- sobre la celebración del contrato con aprobación de cosa y precio y a su perfeccionamiento el comprador se convierte en dueño de la cosa, aun cuando ésta pertenezca aun en poder del vendedor.

Perfecto el contrato y convertido el comprador en -- dueño, de acuerdo con el principio "res perit domino", sería éste quien sufre el riesgo por la pérdida o menoscabo de la cosa por -- causa de caso fortuito o fuerza mayor y quedaría obligado al pago de la misma, aun sin haberla recibido.

Distinto sería el caso de que la cosa se perdiera, no -- por caso fortuito o fuerza mayor, sino por culpa o negligencia del

vendedor que aun la tiene en su poder, pues en tal caso, obviamente el riesgo lo correría el propio vendedor, quien no podría exigir el pago pero esta situación es ajena al principio que se comenta.

A mayor abundamiento, tomando en cuenta que la ley no exige formalidad alguna en la venta de bienes muebles y que la misma es perfecta con el solo consentimiento de las partes, se confirma el mencionado principio de que el riesgo lo sufre el comprador que ha devenido en dueño de la cosa por virtud de la sola celebración del contrato.

Los artículos 2280 y 2281 del Código Civil vigente prohíben cierta clase de ventas y estipulan que los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, interventores nombrados por el testador o por los herederos, representantes, administradores, interventores en caso de ausencia, empleados públicos, peritos, corredores, etc. no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados y de acuerdo con el artículo 2282 del propio Ordenamiento, las compras hechas en contravención a las citadas disposiciones legales, son nulas, ya sea hayan hecho directamente o por interpósita persona.

En el caso de ventas prohibidas y nulas, a que se refieren los artículos 2280, 2281 y 2282 mencionados, es obvio que el comprador no sufre el riesgo de la pérdida de la cosa, en relación con el principio "res perit domino", pues nunca devino en dueño de la misma, por virtud de la nulidad de que están afectados los respectivos contratos de compraventa.

En relación con el principio "génera non pereunt" y tratándose de la venta de muebles, toda vez que la cosa genérica no perece, en caso de que se pierda, el vendedor sigue con la necé

sidad de cumplir con la obligación y deberá soportar el riesgo. Pero cuando la cosa deja de ser genérica y se torna en específica, pasa la propiedad de la misma al comprador, por el perfeccionamiento del contrato y este último soportará el riesgo, dado el principio de que la cosa perece para su dueño.

Por último, tratándose de la venta de algunos bienes inmuebles, la ley impone ciertas formalidades para su validez. En efecto, el artículo 2317 del Código Civil ordena que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad. El artículo 2320 del propio Ordenamiento estipula que si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública y el numeral 2321 establece que tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

Ahora bien, es evidente que mientras no se cumplan las formalidades anteriores, la venta de cosas inmuebles no es válida y, por tanto, no está perfeccionada, aun cuando las partes hayan otorgado su consentimiento previo para la celebración del contrato y mientras la venta no se perfeccione por la falta de formalidades que la ley impone, no puede considerarse dueño del bien al compra

dor por lo que, no correrá el riesgo de la pérdida o menoscabo de la cosa, de conformidad con el principio "res perit domino" y dicho riesgo lo soportará el vendedor, quien sigue teniendo el dominio de la misma.

4.- EL CASO DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Antes de relacionar los principios "res perit domino" y "génera non pereunt" con la compraventa con reserva de dominio, - considero de utilidad hacer unos breves comentarios sobre esta modalidad.

Como su nombre lo indica, la venta con reserva de dominio 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. Este concepto se -- deriva de lo que el Código Civil estatuye respecto a esta figura.

En este tipo de venta, el legislador fija la condición suspensiva consistente en el pago ulterior del precio, pero ello - no obsta que sea posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto.

Nuestro Derecho admite la compraventa con reserva de -- dominio y el Código Civil la regula en sus artículos 2312 al 2315.

En el artículo 2312 se reglamenta la compraventa con reserva de dominio, sólo para el caso de que entretanto no se cubra el precio, la propiedad no se transmitir  al comprador, o sea que puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. El mencionado artículo dice textualmente 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 (esas fracciones se refieren a bienes inmuebles y a bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable), 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 (bienes muebles que no son susceptibles de identificarse) se aplicará lo dispuesto en esta fracción (esta fracción indica que los contratantes pueden pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de buena fe).

El artículo 2312 citado únicamente reglamenta la modalidad venta con reserva de dominio cuando la condición suspensiva a la cual se supedita el contrato consiste en el pago del precio y no reglamenta ninguna otra forma de venta con reserva de dominio, pero es evidente que los contratantes, dado el principio de la autonomía de la voluntad, pueden válidamente estipular una condición diferente y subordinar la transmisión del dominio a otra condición diferente a la del pago del precio.

El contrato de compraventa con reserva de dominio produce importantes efectos jurídicos entre las partes que lo celebran, uno de los cuales es el que el vendedor conserva la propiedad o dominio de la cosa, mientras el comprador no cumpla la condición de pagar el precio. El vendedor no transmite la propiedad porque esta obligación está subordinada a condición suspensiva y, por tanto, mientras el comprador no ha pagado íntegramente el precio, la condición no se cumple y el vendedor no transmite el dominio, pues éste queda en poder del vendedor. Esta situación jurídica es sumamente importante cuando se relaciona con el principio "res perit domino".

Ahora bien, si bien es cierto que el vendedor conserva el dominio de la cosa, también lo es que ese dominio no es absolu-

to pues se encuentra limitado precisamente como consecuencia del-- contrato con reserva de dominio que ha celebrado. Esa limitación -- se la impone el artículo 2313 del Código Civil que ordena: "El -- vendedor a que se refiere el artículo anterior (con reserva de -- propiedad), mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente."

De lo anterior se desprende que, celebrado el contrato de compraventa con reserva de dominio, el vendedor no puede enajenar la cosa, ni hipotecarla, ni gravarla y mucho menos venderla a tercero mientras no se cumpla la condición suspensiva del pago, pero tampoco lo puede hacer el comprador puesto que aun no es dueño de ella por no haber adquirido la propiedad de la cosa. Cuando el comprador pague el precio, entonces se cumplirá la condición suspensiva y el vendedor estará obligado a transmitirle la propiedad de la cosa y en esta forma el comprador se hace dueño. Esta otra situación también resulta importante en relación con el principio "res perit domino".

El artículo 2314 del Código Civil del Distrito Federal establece que: "Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311." (este artículo 2311 se refiere a que el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, en caso de rescisión de la venta). El hecho de que el artículo 2314 transcrito, confiera al vendedor la facultad de recoger la cosa -- vendida porque no se haya cumplido la condición suspensiva, corrobora, sin lugar a dudas, que la ley concede al vendedor el carácter de dueño de la cosa vendida con reserva de dominio, mientras -- no esté satisfecho el precio, lo cual es importante en tratándose--

del riesgo de la cosa cuyo estudio es materia de este capítulo.

Además, el artículo 2315 del propio Ordenamiento determina que: "En la venta de que habla el artículo 2312 (venta con reserva de propiedad), mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma. Esta disposición legal también viene a confirmar el carácter que tiene el vendedor como dueño de la cosa vendida mientras no se cumpla la condición suspensiva del pago, pero como en esta clase de ventas, usualmente el comprador recibe -- la posesión de la cosa desde la celebración del contrato, sin considerarsele dueño de ella, la ley prevé esta situación de posesión, dándole al comprador el carácter de arrendatario. Considero que aun cuando la ley le da el carácter de arrendatario al comprador mientras no devenga en propietario de la cosa, ello no implica que en el contrato de venta con reserva de dominio impere la voluntad de las partes que pueden libremente estipular que el comprador se considerará comodatario, depositario, etc., o sea con algún carácter distinto al de arrendatario. Ahora bien, creo que para el caso de que las partes acaten el citado artículo 2315 que considera al -- comprador como arrendatario de la cosa mientras no se convierta en propietario de la misma, entonces el comprador debe cumplir con obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, dentro de las cuales está la de pagar renta en precio cierto y determinado.

Hemos visto que, en la práctica, las cantidades que paga el comprador a cuenta de la compra con reserva de dominio, quedan siempre a favor del vendedor por concepto de "renta" dado el carácter de arrendatario que al primero le da la ley y en caso -- de rescisión de la venta, el vendedor no devuelve al comprador -- las cantidades recibidas, pues quedó establecido que éstas las re-

cibió como rentas (art. 2315) y no como pago de la venta (art. 2311) pues en este último caso estaría obligado a devolverlas al comprador.

Respecto de terceros, la venta con reserva de dominio permite que esta modalidad surta efectos, cuando la cláusula aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad si se refiere a bienes inmuebles o a muebles susceptibles de identificación indubitable por marca y número. En cuanto a los muebles que no pueden identificarse, la reserva de dominio no surte efectos contra tercero, Lo anterior se desprende de lo ordenado por el párrafo segundo del artículo 2312 del Código Civil en relación con el artículo 2311 del mismo Ordenamiento. De los artículos citados se desprende que si las cosas son muebles que no son susceptibles de una identificación indubitable, el tercero puede válidamente adquirir la propiedad de ellas porque no hay esa limitación al dominio del vendedor, ya que la cosa no es susceptible de una identificación plena y esta situación también es importante al tratar sobre los riesgos de la cosa. (NOTA.= La totalidad de los anteriores conceptos provienen del análisis de las disposiciones citadas del Código Civil).

Respecto a esta modalidad, no encontré disposición alguna en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, lo cual hace reflexionar que el silencio del legislador, podía tener una doble interpretación: o que se dejaba a la autonomía de la voluntad de las partes afectar la compraventa a la reserva de dominio o que no se permitía esta figura jurídica y, por consiguiente, el legislador no la reglamentaba. Yo supongo que prevalecía la primera de las suposiciones.

El maestro Rojina Villegas (obra citada.- págs. 147 y

148) observa que, a propósito de esta modalidad, se discute si no es contraria a la esencia misma de la compraventa, a pesar de que el derecho moderno ha aceptado la venta con reserva de dominio. Añade el autor que para la compraventa se razonó en el sentido de que era de la esencia de la operación transferir la propiedad, y que, - por tanto, la reserva de dominio sería una cláusula contraria a la misma. Agrega que posteriormente se ha sostenido la tesis de que es de la esencia de la compraventa transferir la propiedad, pero-- no es requisito indispensable que se opere en el momento mismo de la celebración del contrato, pudiendo depender de un término o de una condición.

Al respecto, considero que la reserva de dominio no altera la esencia del contrato porque la propiedad se transfiere tarde o temprano y si esa transferencia no aconteciere estaríamos frente a algún otro contrato y no al de compraventa.

Expuesto todo lo anterior, procede relacionar los principios "res perit domino" y "genera non pereunt" con la modalidad de la venta con reserva de dominio, a efecto de determinar quien sufre el riesgo, cuando se celebra esta figura jurídica.

Anteriormente y en este mismo capítulo segundo, expresa que en virtud del principio del contrato, el comprador sufre el riesgo del precio con la conclusión de la venta. Perfecto el contrato y acaecida la desaparición de la cosa por caso fortuito, el riesgo se transmite "ipso facto" al comprador. Ahora bien, de acuerdo con este principio, el riesgo no lo soporta el comprador -- porque el contrato no es perfecto, sino hasta cuando se haya cumplido la condición suspensiva del pago total del precio que es el momento en que se genera su derecho de que se le transmita la propiedad de la cosa. Mientras prevalezca la reserva de dominio en -

favor del vendedor, será este quien soporte el riesgo y solamente lo sufrirá el comprador cuando devenga en propietario de la cosa.

También dije que por el principio de la propiedad, el riesgo del precio pasa al comprador cuando éste adquiriera el dominio de la cosa vendida y este principio corresponde a la máxima - "res perit domino". De acuerdo con este principio, el riesgo lo sufre el vendedor mientras exista en su favor la reserva de dominio, pues si la cosa perece para el dueño y el vendedor es considerado como tal en la reserva de dominio, mientras no se concluya el contrato, la cosa perece para él y solamente pasará el riesgo al comprador cuando se convierta en dueño de la cosa por haberse le transmitido la propiedad de la misma al cumplirse la condición suspensiva del pago del precio.

Dado que nuestro Derecho ha acogido el principio "res -- perit domino", llego a la conclusión de que, como antes dije, en la reserva de dominio el riesgo lo sufre el vendedor mientras sea dueño de la cosa, aun cuando la misma permanezca en poder del comprador y le será transmitido este último cuando a su vez se convierta en dueño, por virtud del perfeccionamiento del contrato.-- Tan es así, que en la práctica, usualmente el vendedor mientras es dueño, exige alguna garantía, como podría ser asegurar la cosa vendida, para neutralizar los efectos del riesgo.

Respecto a las cosas genéricas (génera non pereunt) - llegamos a la misma conclusión, cuando éstas son objeto de compra-venta con reserva de dominio, una vez individualizadas.

CAPITULO CUARTO

LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- 1.- *La rescisión y la nulidad. Cómo se distinguen en nuestro país.*
- 2.- *Casos de rescisión en general.*
- 3.- *La rescisión concretamente referida con la compra-venta.*
- 4.- *La rescisión y el pacto comisorio en materia de compra-venta.*

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.- *La rescisión y la nulidad. Cómo se distinguen en--
nuestro país,*

*Antes de tratar sobre la distinción que existe entre--
estas figuras jurídicas, considero necesario referirme a algunas -
características de cada una de ellas.*

a).- Rescisión.- *El autor Gutiérrez y González define -
la rescisión como "un acto jurídico unilateral, por el cual se le-
pone fin, salvo que la ley lo prohíba de pleno derecho ("ipso ju-
re"), sin necesidad de declaración judicial, a otro acto bilate--
ral plenamente válido, por incumplimiento culpable en éste atri--
bible a una de las partes" (obra citada.- Pág. 525).*

*Añade el citado autor que es de gran trascendencia afir-
mar que la rescisión opera "ipso jure", sin necesidad de declara--
ción judicial, pues ello importa un cambio muy serio respecto del-
sistema clásico que hasta hace pocos años, equivocadamente, se ha
sostenido por más de mil años.*

*Dice el autor que a la rescisión también se le reconoce
con el nombre de pacto comisorio, término que etimológicamente se-
forma con los vocablos latinos "pacto" que significa estipula--
ción y "comisorio" que denota lo obligatorio o válido por determi-
nado tiempo u ofrecido para cierto día.*

*Para dicho tratadista, la rescisión o pacto comisorio -
es una de las especies en la que el género es la resolución, la--
cual a su vez contiene otras dos especies que son la revocación y-
la modificación y refiriéndose a la resolución, la define como --
"un acto en virtud del cual se priva de sus efectos, total o par--*

cialmente para el futuro, a un acto anterior plenamente válido. El efecto de la resolución es que, los efectos pasados del acto anterior, siendo lícitos pueden o no quedar subsistentes, según la naturaleza del acto o la voluntad de las partes".

Añade que la rescisión puede o no destruir retroactivamente los efectos del acto, según la naturaleza del mismo, al constatarse el hecho ilícito del incumplimiento que da base a la rescisión.

Toda vez que el autor citado considera a la resolución como el género y a la rescisión como especie de aquél, dando las definiciones de ambas figuras, se concluye que las mismas no representan expresiones sinónimas, para el citado autor.

El maestro Borja Soriano no proporciona una definición personal sobre la rescisión, pero reproduce la que del pacto comisorio da Baudry Lacantinerie et Barde, que dice: "Se llama pacto comisorio la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación. El pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular." (Borja Soriano. Obra citada.- Pág. 476).

Para el citado autor las palabras resolución y rescisión son sinónimos y dice que así están empleadas generalmente en nuestros Códigos y que, impropriamente, la palabra rescisión se ha empleado para designar ciertas nulidades como son la proveniente de la lesión y de la acción pauliana.

Por otra parte, contra la tesis de Gutiérrez y Gonzáles, el maestro Borja Soriano sostiene que la resolución no opera de pleno derecho, y ello es así porque de otra manera se impediría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido. -

Agrega que la resolución es solamente un favor que la ley entiende conceder a esta parte y la misma es libre de no usar de este -- favor; ella puede, si lo prefiere, exigir por las vías de derecho la ejecución del contrato.

Sostiene Borja Soriano que, en principio, la resolución debe ser demandada judicialmente, lo cual se desprende de la palabra "exigir" contenida en los artículos 1350 del Código de 1884 y 1949 del Código de 1928 y se precisa claramente en el artículo --- 1421 del primero de estos Códigos. (NOTA: Los artículos citados -- por Borja Soriano dicen: "Artículo 1350. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses, -- pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación." "Artículo 1421.- Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato y -- en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios." "Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cum--- pliere lo que le incumbe.- El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, -- cuando éste resultare imposible.").

Admite Borja Soriano que puede suceder que el contratante que ha faltado al cumplimiento de su obligación así lo reconozca y de acuerdo con el otro contratante consienta en la resolución.

Esta resolución convencional producirá los mismos efectos que si una de las partes hubiera demandado judicialmente la resolución a la otra parte y que ésta hubiera confesado la demanda, por lo que el Juez hubiera pronunciado sentencia declarando la resolución y que no hay razón para obligar a los interesados a seguir un litigio cuando en realidad no existe controversia alguna entre ellos.

Ahora bien, respecto a las anteriores divergencias de opinión, la autora de esta tesis profesional considera irrelevante profundizar sobre si los términos resolución, rescisión o pacto comisorio suponen figuras jurídicas distintas o si, en realidad, son términos sinónimos (recuérdese que Gutiérrez y González identifica como sinónimos los términos rescisión y pacto comisorio y Borja Soriano hace lo propio con los términos rescisión y resolución, lo cual llevaría a la conclusión de que los tres términos significan lo mismo), pues ello es ajeno al alcance de este trabajo. Sin embargo, concluyo, acorde con lo anterior, que los tres términos implican una sola idea, dados los efectos jurídicos que los mismos producen.

En cambio, sí considero de mayor utilidad establecer si la rescisión opera "ipso jure" como afirma Gutiérrez y González o si no opera de pleno derecho y, en principio, debe ser demandada judicialmente como afirma Borja Soriano, porque ello si será necesario para diferenciarla de la nulidad y al respecto me inclino por la tesis del segundo de los mencionados en consideración al argumento de que si la rescisión operara de pleno derecho, no dejaría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido, exigir el cumplimiento del contrato. En efecto, la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido tiene un derecho de op-

ción: puede o demandar a la otra parte la ejecución o cumplimiento de sus obligaciones o pedir la rescisión del contrato y si la rescisión operara de pleno derecho se haría nugatoria la otra acción.

Además, en la práctica, se observa que los Juzgados Civiles se encuentran inundados de juicios en los que se ejercita la acción rescisoria, cuya procedencia es declarada expresamente por los jueces en los resolutivos de las sentencias que pronuncian, lo cual me hace concluir que, en principio, la rescisión debe ser demandada judicialmente y sancionada por el órgano jurisdiccional,-- pues de otra manera se podría caer en la "hechura de la justicia-- por propia mano" que es contraria a nuestro régimen jurídico.

La rescisión o pacto comisorio ha tenido una evolución histórica a la que sucintamente me referiré, para mayor abundamiento en este trabajo:

En el Derecho romano no se admitió inicialmente la posibilidad de resolver judicialmente un contrato sinalagmático y en tales condiciones, cuando una persona incumplía sus obligaciones-- para con otra, ésta quedaba solo con la facultad de perseguir al deudor negligente o de mala fe.

En el sistema canónico la resolución tenía las características de aplicarse a cualquier tipo de contrato; se otorgaba a cualquiera de las partes del contrato y no operaba de pleno derecho, pues se requería la declaratoria del tribunal eclesíástico. En este sistema la resolución tenía el carácter de un castigo por mala fe.

En el antiguo Derecho francés, a falta de convenio, el pacto comisorio se consideraba sobre entendido, o sea que el anti-

quo Derecho consuetudinario admitía el pacto comisorio tácito.

En el moderno Derecho francés, el Código Napoleón incluyó el artículo 1184 que dice: "La condición resolutoria se sobreentiende en todos los contratos sinalagmáticos para el caso de que una parte no cumpla la obligación.- En este caso el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte que no recibió la prestación a que se obligó la otra, puede optar entre obligar a ésta a que cumpla, mientras sea posible, o reclamar la resolución con daños y perjuicios. La resolución debe demandarse a los tribunales y puede concederse al demandado un plazo, según las circunstancias."

En el Derecho español, el Proyecto de Código Civil de 1851 contiene el artículo 1042 que dice: "La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, con el resarcimiento de daños y abono de intereses, pudiendo adoptar este segundo medio aun en el caso de que, habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación."

En nuestro Derecho patrio, el Código Civil de 1884 contiene los artículos 1350 y 1421 que ya transcribí en una nota de párrafos anteriores y el Código Civil de 1928 tiene el artículo 1949 que también quedó transcrito en la propia nota.

Por último, - respecto a la rescisión o pacto comisorio, cabe concluir que se conocen dos formas de dicha figura jurídica: pacto comisorio tácito y pacto comisorio expreso. El primero va implícito en todos los contratos bilaterales pues el artículo 1949 - del Código Civil en vigor (ya transcrito anteriormente) establece-

que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe y este pacto es una cláusula natural, pues si no se dice que se excluye, la ley la establece supletoriamente a lo que pactan las partes. Respecto al segundo, puede decirse que es una cláusula en la que se inserta de manera expresa el texto del artículo 1949 citado y en caso de que su inserción no sea literal, debe determinarse el contenido de esa norma.

En general, el efecto jurídico de la rescisión es colocar nuevamente las cosas en el estado en que se encontraban, como si no se hubiese celebrado el contrato.

b).- Nulidad.- A efecto de determinar las características de la nulidad, es necesario hacer referencia a lo que se entiende por inexistencia de los actos jurídicos.

Acto inexistente es el que reúne los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto, y en ausencia de los cuales es lógicamente imposible concebir su existencia. O en otros términos: El acto inexistente es aquel que no ha podido formarse en razón de la ausencia de un elemento esencial para su existencia. Falta al acto alguna cosa fundamental. Semejante acto carece de existencia a los ojos de la ley; es una apariencia sin realidad; es la nada.

A diferencia del acto inexistente, el acto nulo reúne las condiciones esenciales para la existencia de todo acto jurídico, pero se encuentra privado de efectos por la ley.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera es la que ataca a los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato o a una prohibición de una ley imperativa o -

prohibitiva, es decir de orden público. La segunda es una medida de protección que la ley establece a favor de personas determinadas, por ejemplo, los incapaces.

Se ha hecho una comparación entre los actos inexistentes, nulos y anulables diciendo que el inexistente no puede producir ningún efecto. ¿Cómo de la nada podría salir alguna cosa?-- Así es aun antes de toda intervención de la justicia para comprobar la inexistencia del acto. No hay que hacer intervenir a la justicia para invalidar un acto inexistente. No se anula la nada, como no se puede matar a un muerto. Sin duda, si hay controversia entre dos particulares sobre el punto de saber si un acto jurídico existe o no existe, la justicia intervendrá para resolver la diferencia, puesto que nadie puede hacerse justicia por propia mano,-- pero se limitará a reconocer o comprobar la inexistencia del acto.

Respecto al acto nulo, se dice que no hay momento alguno en que los efectos del acto nulo de pleno derecho puedan producirse y no hay necesidad de ejercitar, propiamente hablando, una acción de nulidad. Sin embargo, si una controversia se suscita, sobre la validez del acto, de manera que la nulidad se ponga en duda, será necesario litigar porque ninguno puede hacerse justicia a sí mismo, pero el Juez se limitará a comprobar la nulidad, no tendrá que decretarla.

Por lo que toca al acto anulable (nulidad relativa), en tanto no ha sido anulado por una decisión judicial, produce sus efectos. Sin embargo, esos efectos sólo se producen provisionalmente porque la sentencia judicial que decreta la nulidad, obrará con efecto retroactivo al día del acto y, por consiguiente, todos los efectos producidos se considerarán como no efectuados. Así, pues, -

el Juez debe necesariamente intervenir para pronunciar la nulidad del acto anulable.

La inexistencia y la nulidad absoluta puede invocarse-- por todo interesado, pero la nulidad relativa sólo puede invocarse por las personas en interés de las cuales la establece la ley.

Los actos inexistentes y los viciados de nulidad absoluta no pueden hacerse válidos ni por confirmación o por prescripción, pero en cambio, la nulidad relativa que afecta a los actos, es susceptible de borrarse retroactivamente por la confirmación del acto, emanada de aquel o de aquellos que tenga la acción de nulidad, es decir, por la renuncia de esta acción y por la prescripción. -- (Notas tomadas de Borja Soriano.- Obra citada. Págs. 93 a 98).

Diversos autores han escrito extensamente sobre el tema de la nulidad, entre los que destacan Planiol, Japlot, Baudry Lacantinerie, Colín y Capitant, Aubry y Rau, Piedelierre, Bonnecase, etc. pero para el alcance de esta tesis, considero innecesario referirme a las diversas teorías que han sostenido, por lo que sólo me concretaré a citar algunas disposiciones legales que, sobre este tema, contienen nuestros Códigos:

El artículo 7o. del Código Civil de 1884 establece el principio de que: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes, no disponen otra cosa." (en el artículo 6o. emplea como sinónimos los términos "leyes prohibitivas o de interés público").

El Código de 84 no contiene mas reglas sobre nulidad de los actos jurídicos en general, pero sí contiene un capítulo cuyo título es "De la nulidad de las obligaciones", en el que aparecen diversos preceptos sobre nulidad de contratos. Considera como contratos anulables aquellos en que hay incapacidad de algún contra--

tante o existe error o intimidación (Arts. 1664, 1666, 1667, 1675 a 1678). Así como a los contratos en los que falta forma o solemnidad (Art. 1679). Se refiere a los contratos cuyo objeto es un delito y especialmente encontramos los principios siguientes: "Artículo 1673.- La excepción de nulidad de un contrato es perpetua." La acción y la excepción de nulidad competen a las partes principales y a sus fiadores, exceptuándose aquellos casos en que la ley dispone expresamente otra cosa." "Artículo 1680.- Declarada la nulidad del contrato, cada uno de los contratantes, recobrará la cosa que hubiere prestado con sus frutos, o el valor de éstos, y el que aquélla tenía cuando se perdió, con los intereses, si no fuere posible la restitución en especie." "Artículo 1682.- Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquella a que en virtud de la declaración de nulidad del contrato, esté obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte."

En nuestro Código Civil en vigor, también encontramos diversas disposiciones legales que conciernen a la inexistencia -- y a la nulidad de los actos jurídicos, a saber:

El artículo 80. reproduce el artículo 70. del Código -- de 84, agregando a las palabras "leyes prohibitivas" las palabras "o de interés público." Dedicó su título sexto a la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos. Distingue claramente la inexistencia (art. 2224) de la nulidad aun absoluta (art. 2226) por la falta de un elemento esencial y por la carencia de efectos en el primer caso, y la posibilidad de que se produzcan en el segundo. Le asigna caracteres fijos a la nulidad absoluta (art. 2226) y llama relativa a la que no reúne todos esos caracteres (art. 2227) señalando casos que corresponden a esta nulidad (art. 2228). El acto ilícito, o sea el contrario a las leyes de orden público o a las buenas cos

tumbres (art. 1830), lo sanciona con nulidad ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley (art. 2225).

Los artículos citados en el párrafo anterior literalmente dicen lo siguiente: "Art. 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia-- de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, né por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado." "Art. 2226.- La nulidad absoluta, por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente --- sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando-- se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción." "Art. 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos." "Art. 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad-- relativa del mismo." "Art. 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres." - "Art. 2225.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo -- disponga la ley."

Asimismo, el Código de 1928, en el título citado, contiene los artículos 2239 a 2241 que, con algunas modificaciones,-- concuerdan con los artículos 1680 a 1682 del Código de 84 y que-- dicen: "Art. 2239.- La anulación del acto obliga a las partes a -- restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o

por consecuencia del acto anulado." "Art. 2240.- Si el acto fuere bilateral y las obligaciones correlativas consisten ambas en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos, no se hará la restitución respectiva de intereses o de frutos sino desde el día de la demanda de nulidad. Los intereses y los frutos percibidos hasta -- esa época se compensan entre sí". "Art. 2241.- Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte."

c).- Distinción.- En los libros estudiados para la -- elaboración de esta tesis profesional, no encontré algún apartado que se refiere expresamente a la distinción existente entre la rescisión y la nulidad, de acuerdo con nuestro Derecho. Por lo tanto, me propongo hacer algunos comentarios estrictamente personales sobre dicho tema, en atención a las características de ambas figuras.

I.- La rescisión se presenta únicamente en los contratos bilaterales, en los que se generan obligaciones recíprocas y las nulidades e inexistencias se pueden presentar en toda clase de actos jurídicos.

II.- La rescisión sólo puede ser invocada por el contratante en cuyo perjuicio cometió su contrario el hecho ilícito de incumplimiento de sus obligaciones y la nulidad absoluta (e inexistencia) puede ser invocada por todo interesado.

III.- La rescisión se genera únicamente por el incumplimiento de los contratantes y la nulidad puede devenir de varias causas como son incapacidad, error, intimidación, formalidad, solemnidad, etc. etc.

IV.- La rescisión requiere un acto ilícito el cual con-

siste únicamente en el incumplimiento de las obligaciones del contratante que da causa a ella y en la nulidad el acto ilícito es - el contrario a las leyes prohibitivas o de interés público o a las buenas costumbres.

V.- El incumplimiento de las obligaciones del contratante produce la rescisión del contrato y la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce la nulidad del acto jurídico en general. (no exclusivamente en el contrato).

2.- Casos de rescisión en general.

Especial importancia reviste el artículo 1949 del Código Civil en vigor que faculta a los contratantes a rescindir el contrato, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe, cuando las obligaciones respectivas son recíprocas.

Esta disposición legal es la generadora de la rescisión o resolución y, por tanto, de acuerdo con ella, encontraremos tantos casos de rescisión, como casos de incumplimiento de obligaciones contractuales se presenten.

En el presente apartado me referiré a algunos casos de rescisión en general, relacionada con diversos contratos ajenos a la compraventa, pues ésta será materia del próximo apartado.

a).- La permuta.— El artículo 2327 define este contrato como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se trata de un contrato sinalagnático o bilateral porque engendra obligaciones recíprocas, análogas a las obligaciones del vendedor del contrato de compraventa. En la permuta cada uno de los permutantes es un enajenante que está obligado principalmente a transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho; a entregar la cosa; a garantizar sus cualidades; a prestar la evicción, etc.. Ahora bien, la falta de cumplimiento por parte de uno de los permutantes de las obligaciones a su cargo, puede generar la rescisión.

b).- La donación.— La definición de este contrato podemos deducirla principalmente de los artículos 2332 y 2347 del Código Civil diciendo que es un contrato por virtud del cual el donante se obliga a transferir en forma gratuita la propiedad, de parte de sus bienes personales, al donatario. Este contrato es ge-

neralmente unilateral en cuyo caso parece escapar al alcance del artículo 1949 del Código Civil, pero cuando la donación es onerosa, se torna en un contrato bilateral o sinalagnático porque al donatario se le han impuesto determinadas obligaciones, que si no son cumplidas por éste, dan acción al donante para la rescisión con pago de daños y perjuicios. Cuando la donación es onerosa, compete únicamente al donante la acción de rescisión, en caso de incumplimiento de las obligaciones de donatario y éste último, en ningún caso tiene esa acción.

c).- El mutuo.- De acuerdo con los artículos 2384 y 2393 del Código Civil, podemos definir al mutuo como un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, de manera gratuita u onerosa, al otro contratante que se llama mutuuario (o mutuario), quien se obliga a restituir otro tanto de la misma especie y calidad.

Este contrato es sinalagnático porque produce obligaciones recíprocas y es oneroso cuando se pacta con intereses. El mutuante tiene varias obligaciones, como son transmitir la propiedad de la suma de dinero o de las otras cosas fungibles objeto del contrato; entregar la cosa; responder del saneamiento para el caso de evicción; garantizar los vicios ocultos. El mutuario tiene también varias obligaciones como son pagar otro tanto de la misma especie y calidad; entregar la cosa; responder por los vicios y defectos ocultos de la cosa con que paga, prestar la evicción y pagar intereses cuando se trata de mutuo con interés.

Por lo expuesto, por tratarse de un contrato que genera obligaciones recíprocas, considero que el mutuo (especialmente el-

oneroso) cae dentro del artículo 1949 y los contratantes tienen acciones rescisorias por falta de cumplimiento de las obligaciones de su contrario.

d).- El arrendamiento.- La definición de este contrato la da el Código Civil en el artículo 2398, párrafo primero, que -- dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de -- una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

Nos encontramos ante un típico contrato bilateral y -- oneroso, en el que las obligaciones de las partes son recíprocas-- y los provechos y gravámenes también lo son.

Las principales obligaciones del arrendador son conceder el uso y goce temporal de una cosa; entregar la cosa arrendada; conservar la cosa en el mismo estado; no estorbar el uso de la--- cosa, garantizar el uso; responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la -- cosa, anteriores al arrendamiento. El arrendatario tiene como prin-- cipales obligaciones pagar el precio o renta; responder de los per-- juicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; servirse de la-- cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella y restituir la cosa arrendada al término del arren-- damiento.

El incumplimiento de las diversas obligaciones a cargo -- de las partes que celebran el arrendamiento, permite que su contra-- ria tenga el derecho de rescindir el contrato y los casos de res-- cisión serán tantos, cuantos sean los casos de violación.

En la actualidad, dado el problema que existe en nuestro

país en materia de escasez de vivienda, y el aumento constante en el importe de las rentas, se ha originado un gran número de juicios en nuestros Juzgados en que se ejercita la acción rescisoria, para obtener la recuperación de inmuebles dados en arrendamiento.

Respecto a los casos de rescisión del arrendamiento,-- tenemos en la ley el artículo 2489 del Código Civil que dice: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta...II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 (contra el uso--convenido o contra la naturaleza y destino de ella).- III.-Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 (exige el consentimiento del arrendador).

e).-Renta vitalicia.-- Respecto a este contrato, el artículo 2774 del Código Civil estipula: "La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente-- una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego."

El artículo 2781 del propio Código establece un caso-- de rescisión del contrato de renta vitalicia: "Aquel a cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o conserva -- las seguridades estipuladas para su ejecución."

El artículo 2701 crea otra causa de rescisión de este-- contrato: "Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor o la de aquel sobre cuya vida había sido constituida.

El Código Civil regula otros contratos como son el depó

site, el mandato, la prestación de servicios, la sociedad, la asociación, los tres contratos de garantía (fianza, prenda e hipoteca) que usualmente terminan por causas que no incluyen la rescisión,-- por lo que no haré referencia a esos contratos, por la irrelevancia de ello.

3.- La rescisión concretamente referida a la compraventa.

En este apartado haré referencia a algunas causas de rescisión de la compraventa. El estudio respectivo se efectúa tomando en cuenta las diversas disposiciones contenidas en el Código Civil en vigor.

Partiendo del principio de que la rescisión opera por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de uno de los contratantes, tenemos tantas causas de rescisión como motivos de incumplimiento existan. Visto en esta forma, tanto el vendedor como el comprador pueden invocar la rescisión de la compraventa por cada caso que se presente por el incumplimiento de las obligaciones de su contraparte.

a).- El artículo 2283 del Código Civil impone al vendedor diversas obligaciones, a saber: I.- Entregar al comprador la cosa vendida.- II.-Garantizar las calidades de la cosa.- III.-Prestar la evicción. (en el capítulo primero de esta tesis tratamos este tema con mayor amplitud).- Considero que el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones genera, a favor del comprador, el derecho de rescindir el contrato.

b).- A propósito de lo que debe entregar el vendedor, existe el problema de las ventas ad-corpus (¿ por acervo) a puerta cerrada y "ad mensuram" (tratadas también en el capítulo primero). A esta clase de ventas se refieren los artículos 2259, 2260, 2261 y 2290 del Código Civil. El artículo 2260 citado crea una causa expresa de rescisión al ordenar que: "Habrà lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogé--

nea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista."

El artículo 2261 prohíbe la rescisión para el caso a -- que la propia disposición se refiere, al estipular que: "Si la -- venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin -- estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la res-- cisión, aunque en la entrega hubiere falta de exceso."

El artículo 2290 dispone que: "Si en la venta de un in-- mueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado-- a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya -- exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato." -- Aunque la ley no lo dice expresamente, es incuestionable que si el vendedor no cumple con la obligación contenida en el citado artí-- culo 2290, dará lugar a la rescisión.

c).- También respecto a la obligación del vendedor de-- entregar la cosa, el artículo 2290 del Código Civil dispone que: -- "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 en que se vendió." En rela-- ción con esta disposición, es indudable que si el vendedor no cum-- ple con la obligación de entregar la cosa en la época y lugar con-- venidos, está faltando al cumplimiento de una obligación derivada-- del contrato de compraventa, que hemos caracterizado como un con-- trato bilateral. La sanción por la falta de cumplimiento de una -- obligación recíproca, deviene del artículo 1949 del Código Civil -- que se traduce en la rescisión del contrato. Por tanto, la viola-- ción del artículo 2291 genera la rescisión.

d).- Respecto a la obligación del vendedor de garanti-- zar las calidades de la cosa, debemos mencionar lo que establecen

los artículos 2142 y 2144 del Código Civil, que aun cuando no reglaman una obligación específica del vendedor si se refiere a una obligación que corresponde a todo enajenante y que, por tanto, es -- perfectamente aplicable a la compraventa. Dichos artículos dicen así:

"Art. 2142.- En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa."

"Art. 2144.- En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos.". Tenemos aquí otra causa expresa de rescisión, estipulada por la ley, para el caso de que el vendedor incumpla su obligación de garantizar los defectos o vicios ocultos de la cosa vendida.

e).-Por lo que hace a la obligación del vendedor de responder de la evicción, recordamos lo que dicen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil (el primero de los cuales fija su concepto): "Art. 2119.- Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición". "Art. 2120.- Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato.". Las disposiciones anteriores no se incluyen expresamente en la parte relativa a la compraventa e implican reglas generales en todas las enajenaciones, pero son perfectamente aplicables a nuestro contrato y toda vez que de acuerdo con ellas, el vendedor está obligado a prestar la evicción, es incuestionable que el incumplimiento de esa obligación, genera en su contrario el derecho de rescisión.

f).- El artículo 2293 del Código Civil que hace referencia a las obligaciones del comprador, dispone que éste debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

g).- Por regla general, la falta de pago del precio da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato y así lo establece expresamente el artículo 2300 del Código Civil que dice: "La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión -- del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la-- cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951. (Nota.- Respecto al caso de que la cosa se enajena a tercero y al contenido de los artículos 1950 y 1951, haré los comentarios pertinentes en párrafos posteriores).

Este derecho de rescisión, a favor del vendedor, genera do por la falta de pago del precio, también deviene del artículo - 1949 del Código Civil. El contrato de compraventa es sinalagnático y engendra obligaciones recíprocas. El vendedor ha cumplido con su obligación, ha transmitido el dominio de la cosa, la ha entregado; el comprador, que fundamentalmente frente al vendedor tiene como - única obligación pagar el precio, no ha cumplido con ella. Así las cosas, el que ha cumplido indudablemente tiene el derecho de pedir la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios o, si lo prefiere, puede pedir el cumplimiento o ejecución forzada del-- contrato también con el pago de daños y perjuicios.

Las anteriores son las principales causas de rescisión, pero ellas se señalaron en forma enunciativa y no limitativa pues, como ya dije, considero que existen otras causas derivadas de di-- versas clases de incumplimiento en el contrato de compraventa, que

sería superfluo enunciar.

Efectos de la rescisión del contrato de compraventa.-El efecto general de la rescisión es colocar nuevamente las cosas en el estado en que se encontraban, como si no se hubiese celebrado el contrato. En consecuencia, en la compraventa, el vendedor debe readquirir la propiedad y la tenencia de la cosa y el comprador debe--readquirir lo que haya pagado. A este respecto tenemos las disposiciones del Código Civil que dicen: "Artículo 2311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.- Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas." "Artículo 2314.- Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311."

En la compraventa, la cosa objeto del contrato se transmite en propiedad al comprador y los efectos de la rescisión entre las partes sólo puede producirse cuando el comprador sigue siendo dueño de la cosa. Pero si el comprador la ha enajenado, el tercero que la ha adquirido, la adquirió de quien tenía derecho para enajenarla, y en este caso, la rescisión no puede producir sus efectos, pues los mismos vendrían a dañar a un tercero que no fue parte en el contrato. Los artículos 1950 y 1951 del Código Civil vigente resuelven esta situación de los efectos de la rescisión contra terce

ros al ordenar que: "La resolución del contrato fundada 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." "Respecto de 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."

Las anteriores disposiciones legales se encuentran estrechamente relacionadas con lo dispuesto por el artículo 2310 del propio Ordenamiento que establece: "La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.- II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitante podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla contra terceros si se inscribió --- en el Registro Público.- III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del 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."

De todo lo anteriormente inserto, considero poder establecer las siguientes reglas:

a).- Respecto de bienes inmuebles la rescisión se produce por falta del pago del precio, de pleno derecho entre las par

tes, sin necesidad de que haya pacto comisorio con excepción del caso en que el vendedor haya facultado al comprador a pagar el precio en abonos pues en tal caso, para que la rescisión produzca efecto entre las partes se requiere tanto el pacto comisorio como la falta de pago de uno o varios abonos.

b).- Respecto de bienes inmuebles la rescisión produce efectos contra tercero que los hubiere adquirido, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

c).- Respecto de bienes muebles, en nuestro Derecho, la rescisión fundada en la falta de pago del precio no se produce de pleno derecho entre las partes, pues para ello se requiere el pacto comisorio. En otros términos, no opera el artículo 1949 del Código Civil de pleno derecho. Se exige pacto comisorio.

d).- Respecto de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, la rescisión produce efecto contra terceros, si la cláusula rescisoria se inscribió en el Registro Público, pero si se trata de muebles no susceptibles de identificación, la cláusula rescisoria no producirá efectos contra tercero.

e).- En ventas de contado no opera la rescisión.

4.- *La rescisión y el pacto comisorio en materia de --
compraventa.*

Toda vez que la autora del presente trabajo adoptó la tesis del licenciado Gutiérrez y González en el sentido de que la rescisión y el pacto comisorio representan una misma figura jurídica, sin haber encontrado en otros autores que se estudiaron, controversia alguna a este respecto, en el presente apartado también utilizaré dichos términos indistintamente, tal como se vino haciendo en comentarios anteriores.

La rescisión en materia de compraventa tuvo sus antecedentes históricos y formación, a saber:

En el sistema romano "los principales conventos en -- virtud de los cuales el contrato de venta puede ser afectado por una condición resolutoria son: 1.- la "lex commissoria", por la -- cual el vendedor se reserva el derecho de rescindir la venta si no le es pagado el precio. Esta cláusula le permite no quedar indefinidamente ligado por el contrato, de recobrar, por falta de pago, su libertad de acción." (Girard, citado por Borja Soriano.- Obra citada.- Pág. 476).

En este sistema no se admitió originalmente la posibilidad de resolver judicialmente un contrato sinalagmático y así, --- cuando una persona incumplía sus obligaciones para con otra, esta quedaba sólo con la facultad de perseguir al deudor negligente o de mala fe, lo cual era especialmente peligroso para el vendedor en la compraventa que quedaba expuesto a perder la cosa y el precio, - si el comprador se volvía insolvente.

La cláusula llamada "lex commissoria" aumentó la seguridad del vendedor al concederle la facultad de rescindir la ---

venta cuando el comprador no pagara el precio en el plazo convenido y bastaba que el vendedor diese a conocer al comprador la intención de prevalerse de este pacto para que la venta se rescindiese de pleno derecho.

Asimismo, en el sistema romano se creó la constitución de garantía de derecho real de hipoteca a favor del vendedor que consistía en que al hacerse la traslación de dominio se hipotecaba, en favor del vendedor, la misma cosa vendida y con esto el vendedor tenía una acción real, hipotecaria y privilegiada para el caso de que el comprador no pagara oportunamente el precio de la cosa.

También el sistema romano admitió la modalidad de venta con reserva de dominio, en beneficio del vendedor que también le permitía rescindir el contrato en caso de incumplimiento del comprador en el pago del precio-

En el sistema francés antiguo el pacto comisorio se consideraba sobre-entendido, o sea que el derecho consuetudinario admitía el pacto comisorio tácito y según Pothier (citado por Borja Soriano.- obra citada.- pág. 470), se explica claramente que por un motivo de equidad se admitió la condición resolutoria tácita--- que permite a un vendedor que demande la rescisión del contrato de venta por causa de falta del pago del precio, aunque no haya pacto comisorio expreso.

En el siglo XIX en que se gesta el vigente Código Civil francés, el Código Napoleón, se crea el artículo 1184 de ese Ordenamiento, por el cual la condición resolutoria se sobreentiende en todos los contratos sinalagmáticos para el caso de que una parte no cumpla su obligación y en este caso el contrato no se resuelve de pleno derecho y la rescisión debe demandarse a los tribunales.

Asimismo, estatuye la citada disposición que la parte que no recibió la prestación a que se obligó la otra, puede optar entre obligar a ésta a que cumpla, mientras sea posible, o reclamar la rescisión por daños y perjuicios. Ahora bien, el contrato de compraventa, por ser un contrato sinalagmático, no escapa a los lineamientos del artículo 1184 citado.

En el sistema español también se adopta la tesis francesa y el artículo 1042 del Proyecto de Código Civil español considera que la condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales (la compraventa es uno de ellos), para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación. El perjudicado puede escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la rescisión del contrato.

El Código Civil español en vigor, contiene diversas disposiciones que facultan al vendedor para promover la rescisión de la venta, en los casos a que las propias disposiciones se refieren. Así tenemos que de acuerdo con el artículo 1503 puede promover la rescisión cuando tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio. El artículo 1505 del mismo Ordenamiento estipula que: "Respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla, o, presentándose no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación".

Por su parte, el artículo 1506 del Código Civil español da una regla general respecto a la rescisión de la venta, al--

disponer que: "La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones... y por el retracto convencional o por el legal." (el artículo 1507 dice que tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida y el artículo 1521 dice que el retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago).

En el sistema mexicano.- En nuestro sistema, los Códigos Civiles de 1870 y 1884 contienen diversas disposiciones relacionadas con el pacto comisorio tácito. Así tenemos el artículo 1465 del Código de 70 reproducido por el 1349 del de 84 que dice: ---- "La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación." Tenemos también que el artículo 1466 del Código de 70 copiado por el artículo 1350 del de 84, ordena que: "El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses; pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación.". Asimismo, tenemos el artículo 1537 del Código de 70 ratificado literalmente por el artículo 1421 del de 84 que estipula que: "Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios."

Los artículos anteriormente transcritos, que tienen su origen en el Código Napoleón y en el Proyecto del Código Civil es

pañol de 1851, se refieren a los contratos bilaterales y dado que la compraventa es un contrato con esa característica, resulta evidente que las propias disposiciones le son aplicables a nuestro -- contrato en estudio, en el que se admite la condición resolutoria tácita y las acciones de rescisión del contrato a favor del perjudicado por el incumplimiento de la otra parte contratante .

Por su parte, nuestro Código Civil vigente también hace referencia a la facultad de rescindir las obligaciones recíprocas, nacidas de contrato, entre los cuales ocupa preponderante lugar el de compraventa. En efecto, el artículo 1949 del Código de-- 28 estatuye que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.- El perjudicado podrá es coger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obliga--- ción, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.-- También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible."

Repito que, el pacto comisorio tácito y la acción de pedir la rescisión que devienen del artículo 1949 citado, son propios de la compraventa en la que el contrato es bilateral y las obligaciones de las partes con recíprocas dado que esa disposición se -- refiere a esa clase de contratos, pues en los contratos unilaterales no es aplicable la rescisión.

Por otro lado, en nuestro Derecho no opera el pacto comisorio en la compraventa, si hay incumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor. En efecto, si las obligaciones del vendedor o del comprador no se cumplen por caso fortuito o fuerza mayor, no es posible que el pacto comisorio opere, pues dicho pacto reposa sobre la idea de culpa, sobre la idea de un hecho ilícito y en el in---

cumplimiento por fuerza mayor, la sanción no puede aplicarse, por no existir culpa de los contratantes.

También cabe agregar que el derecho de rescisión en la compraventa, establecido por el artículo 1949 del Código Civil--vigente sólo se confiere a la parte que está en disposición de --cumplir su obligación a que ya la ha cumplido. Respecto a esto, Puig Peña, citado por Borja Soriano (obra citada.-Pág. 486) dice - que es necesario que el incumplimiento sólo sea llevado a cabo por una de las partes (que en la compraventa pueden ser el vendedor o el comprador) pues si ambas han faltado a sus respectivas obligaciones, no procede la rescisión, siempre que el incumplimiento por parte del actor no sea consecuencia necesaria del otro incumplimiento.

Considero que en la compraventa, solamente puede pedir la rescisión la parte que haya cumplido con sus obligaciones y sea la otra la que, de modo consciente, haya faltado al cumplimiento de las mismas.

Toda vez que el artículo 1949 del Código Civil en vigor concede el derecho de opción a los contratantes ya sea para exigir del contrario la ejecución de sus obligaciones o ya sea para pedir la rescisión del contrato, en la compraventa, tanto el comprador como el vendedor gozan de ese ejercicio opcional de los derechos-derivados del citado artículo.

Igualmente, como consecuencia de ese derecho de opción, la víctima del hecho ilícito, sea el comprador o sea el vendedor, tiene la facultad de ejercitar esas acciones en forma sucesiva y para ello puede demandar el cumplimiento del contrato y si esto no es posible, puede entonces pedir la rescisión del mismo, pero no--

será posible la situación contraria, o sea que rescindido el contrato se pretenda la ejecución del mismo, pues no le es posible pedir el cumplimiento de lo que, por su sola voluntad terminó y ya no existe.

Además, obviamente, el comprador o el vendedor como víctimas del hecho ilícito del otro contratante, no pueden exigir a la vez el cumplimiento del contrato y la rescisión del mismo, toda vez que ambas acciones son francamente contradictorias.

Dije con anterioridad, que el pacto comisorio tácito se entiende implícito en los contratos que generan obligaciones recíprocas, entre los cuales destaca importantemente la compraventa, de acuerdo con el espíritu del artículo 1949 del Código Civil vigente, lo que implica que tanto el vendedor como el comprador pueden rescindir el contrato, para el caso de que el otro obligado no cumpliera con lo que le incumbe.

Ahora bien, a pesar de lo anterior, los contratantes -- pueden pactar expresamente, en una cláusula, ese efecto, en cuyo caso nos encontraríamos ante el pacto comisorio expreso en la compraventa.

Si la cláusula que contenga el pacto comisorio expreso en la compraventa, se limita a conceder a las partes los mismos de derechos que a ellas otorga el artículo 1949 citado, a mi juicio, tal pacto produciría en el contrato exactamente los mismos efectos -- que si no se hubiera hecho estipulación alguna respecto a la rescisión. La cláusula resolutoria sería innecesaria porque ella simplemente expresaría lo que la ley sobreentiende. En otros términos, -- como las partes de la compraventa siempre tienen la posibilidad de rescindir el contrato, con o sin cláusula que así lo estipule, pues tal posibilidad la otorga la ley, el pacto comisorio expreso sería

irrelevante si únicamente se concreta a conceder a las partes un derecho que la ley previamente les tiene concedido, o sea el derecho de rescisión por incumplimiento.

Pero puede darse el caso de que las partes convengan, en un pacto resolutorio expreso, otras sanciones independientes de la rescisión tales como penas convencionales, indemnizaciones, fijación expresa de daños y perjuicios, etc. etc., en cuyo caso el pacto comisorio contenido en esa cláusula sí reviste especial importancia, toda vez que representa la verdadera voluntad de las partes al pactar.

Además, lo que considero de especial interés, es el hecho de que los contratantes, en el libre ejercicio de su voluntad, pueden convenir en un pacto resolutorio que la rescisión opere de pleno derecho, sin que se haga necesaria la intervención del Juez. En este caso, los efectos del pacto resolutorio obligarían al vendedor y al comprador a devolverse mutuamente lo que hubieran recibido a la celebración de la compraventa, con o sin pago de daños y perjuicios, según lo que a este último respecto hubiesen acordado, sin que para ello fuere necesario declaración judicial alguna y el Juez, tal vez tendría que intervenir, no para declarar la rescisión, la cual ya había operado dado el pacto comisorio, sino para obligar a las partes al cumplimiento de los efectos de la misma.

El pacto comisorio expreso también resulta importante en ciertos casos de rescisión contenidos en los artículos 1950 y 1951 del Código Civil y de los cuales hice mención en párrafos anteriores.

Por último, para complementar el presente capítulo, considero de suma importancia referirme a algunos conceptos del Doctor Raúl Ortiz Urquidí, relacionados con la condición resolutoria y el pacto comisorio. (1)

Especial importancia concede el citado autor al artículo 1949 del Código Civil, que ya ha sido invocado anteriormente, pues considera que esa disposición legal nos lleva de la mano a considerar el siempre palpitante tema del pacto comisorio, el cual constituye una de las formas más interesantes e importantes de resolución de los negocios jurídicos bilaterales.

El Doctor Ortiz Urquidí confirma una vez más, que conforme al artículo en cuestión, si en un contrato bilateral una de las partes falta al cumplimiento de su obligación, la otra dispone, a su elección, de dos opciones: o bien exigir el cumplimiento de la obligación, o bien demandar su resolución con el resarcimiento de daños y perjuicios, en la inteligencia de que si el perjudicado opta por exigir el cumplimiento de la obligación y éste resulta imposible, podrá después demandar la resolución, pero no a la inversa. Nótese que el Doctor Ortiz Urquidí, coincide con las conclusiones de Borja Soriano ya referidas anteriormente.

Respecto al pacto comisorio, el autor en cita aclara con precisión que dicha figura jurídica no consiste en la facultad, frente al incumplimiento de una de las partes, de poder exigir judicialmente por la otra la resolución del negocio, como generalmente se cree, sino que consiste en la facultad que dicha

(1) Derecho Civil.- Ortiz Urquidí, Raúl.- Editorial Porrúa, - S.A.- México, 1977.- Págs. 513 a 523.

parte tiene de resolver el negocio por sí y ante sí, esto es, de propia autoridad y por ello sin necesidad de recurrir a los tribunales.

Muy importante es el concepto anterior, con el cual -- coincide el autor Gutiérrez y González, como puede verse en lo -- escrito al principio del presente capítulo.

Observa el Doctor Ortiz Urquidí que es la primera parte del artículo 1949 del Código Civil, la que consigna el pacto-comisorio, que dice así: "La facultad de resolver (de resolver -- por sí la parte perjudicada, no de pedírsele al Juez) las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados mp cumpliere lo que le incumbe."

De acuerdo con el autor en cita, el pacto comisorio -- tiene importantes fundamentos, pues descansa sobre una base de -- "indiscutible prosapia privatista", la famosa causa final de los contratos bilaterales de la teoría clásica: un contratante se -- obliga a dar, hacer o no hacer algo a favor de su cocontratante -- porque a su vez éste se obliga a dar, hacer o no hacer algo a fa -- vor de aquél. Si alguno de ellos deja de cumplir su obligación, cesa la obligación del otro. El autor, a propósito de lo ante -- rior, da un ejemplo muy adecuado al presente trabajo, que es el -- siguiente: El vendedor se obliga a entregar la cosa que vende -- porque el comprador se obliga a pagarle el precio. Si éste no -- cumple su obligación que contrajo y a la inversa: el comprador -- queda eximido de la obligación de pagar, si el vendedor no le en -- trega la cosa comprada.

El propio autor, en su citada obra, también aborda un-

importante tema relacionado con el pacto comisorio, el cual consiste en precisar la diferencia existente entre dicho pacto con la condición resolutoria y concluye que esa diferencia consiste en que la condición resolutoria opera de pleno derecho, puesto que con su sola realización resuelve, "ipso jure", la relación de jándole sin efecto y, en cambio, el pacto comisorio no opera de pleno derecho, sino que requiere de una manifestación expresa de voluntad que el perjudicado, si se decide por la rescisión, debe imprescindiblemente hacérselo saber al incumplido para su conocimiento y efectos consecuentes.

Considero muy apropiados los conceptos del Doctor Ortiz Urquidí, puesto que prácticamente es el único autor, de entre los que se consultaron para la elaboración de esta tesis, que precisa una diferencia entre el pacto comisorio y la condición resolutoria, pues de entre los diversos autores parece que existe la idea común de identificar a ambas figuras jurídicas como una sola, lo cual, por lo visto, no es así.

Abunda el autor en el tema, al sostener que el pacto comisorio no viola nuestro sistema constitucional, concretamente los artículos 13 y 17 de la Constitución que prohíben, el primero la aplicación de leyes privativas y el segundo la justicia por propia mano. Y considera el pacto como perfectamente legítimo pues no vulnera los principios rectores que consagran tales preceptos de nuestra ley suprema, sino que, por el contrario, puntualmente se ajusta a esos principios.

Por otra parte, añade el autor que para que el pacto comisorio sea procedente o sea que para que la parte perjudica---

da con el incumplimiento pueda optar por la resolución sin necesidad de recurrir a los tribunales, es del todo necesario que el incumplimiento sea total, pues si la obligación ha sido cumplida ya en parte, será necesaria la intervención del juez.

También hace mención, el Doctor Ortiz Urquidí, al pacto comisorio en relación con el derecho de retención y al efecto explica que los códigos civiles contienen diversos preceptos que establecen el derecho de retención de la cosa para el caso de que la contraparte no cumpla con la obligación que le compete. En anterior aseveración la considero del todo correcta, pues basta ver que en materia de compraventa, que es el tema de esta tesis, el artículo 2286 de nuestro Código, estipula que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio. Existen otras disposiciones análogas que conceden el derecho de retención en otros contratos diversos como son la permuta, el contrato de obra, el hospedaje, etc..-

Ahora bien, el autor en cita insiste en su obra que hay que saber distinguir debidamente el pacto comisorio del derecho de retención, pues no faltan quienes tratan de identificar ambas instituciones como si fuera la misma figura jurídica, siendo que las dos son de naturaleza mucho muy diversa. La diferencia específica que existe entre ambas figuras, consiste en que mediante el pacto se resuelve y con ello se acaba por completo la vida del contrato pactado, mientras que con la retención la relación contractual no se destruye sino que permanece en todo su vigor y las prestaciones pactadas pueden ser exigidas.

Por último, cabe hacer mención de otro concepto del autor, de suyo importante, consistente en que la facultad de tener por resuelto el contrato que el pacto comisorio concede a la parte perjudicada, por el incumplimiento de su contraparte, es propia y exclusiva de aquélla.

Es importante tal concepto, porque creo que esa facultad es de las más pura naturaleza privada y a nadie perjudica que un contratante renuncie a la facultad de exigir la rescisión, toda vez que esa renuncia no es contraria a normas de interés público, no perjudica a terceros y en general no se opone a la moral ni al Derecho.

Todos los anteriores conceptos del Doctor Ortiz Urquidí, se consideraron necesarios para incluirlos en esta tesis, con lo cual, sin duda alguna, se enriquece el tema.

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

PRIMERA.- La compraventa es un contrato típico traslativo de la propiedad de las cosas y titularidad de derechos.

SEGUNDA.- La definición que da nuestro Código Civil de la compraventa es completa, superior a otras legislaciones extranjeras.

TERCERA.- La definición de la compraventa precisa las obligaciones esenciales de los contratantes, como son transferir la propiedad y pagar el precio.

CUARTA.- La compraventa tiene gran importancia jurídica y económica y ha contribuido a la circulación y distribución de la riqueza.

QUINTA.- La compraventa es regulada por todos los Derechos, dentro de los cuales el romano, francés, español, alemán y argentino guardan estrecha relación con nuestro Derecho.

SEXTA.- Los Derechos romano y alemán no le dan a la compraventa el carácter de contrato traslativo de la propiedad, en tanto que los Derechos francés, español, argentino y mexicano sí le dan ese carácter.

SEPTIMA.- Los principios "res perit dómino" y "génera non pereunt", adoptados por nuestro Derecho, tienen utilidad en los casos de compraventa entre presentes y ausentes y de muebles e inmuebles.

OCTAVA.- Es necesario distinguir entre la rescisión y la nulidad de la compraventa para aplicar dichas figuras debidamente en la práctica.

NOVENA.- La rescisión de la compraventa constituye un tema que debe ser ampliamente conocido por todo estudioso del --

Derecho, dado la frecuencia con que se presenta.

DECIMA.- El pacto comisorio es especialmente importante, pues su apropiado conocimiento permitirá conseguir o no el objeto que se pretende con la celebración del contrato de compra-venta.

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

- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil.- Contratos.- Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F.- 1982.
- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles.- Editorial Porrúa, S.A.- México, D.F. - 1973.
- TREVIÑO GARCIA, RICARDO.- Contratos Civiles y sus Generalidades.- Librería Font, S.A.- Guadalajara, Jal.- 1975.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil. Contratos.- Editorial Porrúa, S.A.- México.- 1980.
- TRABUCCHI, ALBERTO.- Instituciones de Derecho Civil.- Editorial - Revista de Derecho Privado.- Madrid.- 1967.
- GARCIA LOPEZ, AGUSTIN.- Apuntes Sobre Contratos.
- FLORIS MARGADANT, S. GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano como - Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea.- Editorial Esfinge, S.A.- 1968.
- BACI, LUIS y ANDRES LARROSA.- Instituciones de Derecho Romano.-- Traducción de la octava edición italiana.-
- HENRI, LEON y JEAN MAZEAUD.- Lecciones de Derecho Civil.- Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo.- Ediciones Jurídicas Europa-América.- Buenos Aires.- 1962.
- CASTAN TOBENAS, JOSE.- Derecho Civil Español y Foral.- Instituto-Editorial Reus.- Centro de Enseñanza y Publicaciones, S. A.- Madrid.- 1939.
- LARENZ, KARL.- Derecho de Obligaciones.- Editorial de Derecho -- Privado.- Madrid.
- ENNECCERUS, LUDWIG.- Tratado de Derecho Civil.- Traducción del alemán al castellano por Carlos Melón Infante.- Bosch, Casa Editorial.- Barcelona.
- LAFAILLE, HECTOR.- Curso de Contratos.- Dictado en la Facultad - de Derecho de la Universidad Nacional de Buenos Aires.- Biblioteca Jurídica Argentina.- Buenos Aires.- 1928.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones.- Editorial Cajita, S.A.
- SALVAT, RAYMUNDO.- Tratado de Derecho Argentino.- Obligaciones en General.- Librería y Casa Editora de Jesús Méndez.- Buenos Aires.- 1935.
- ALONSO PEREZ, MARIANO.- El Riesgo en el Contrato de Compraventa.- Editorial Montecorvo.- Madrid.- 1972.
- COSSIO Y CORRAL.- Los Riesgos en la Compraventa Civil y en la --- Mercantil.- Madrid.- 1968.
- ORTIZ URQUIDI, RAUL.- Derecho Civil.- Editorial Porrúa, S.A.- México.- 1977.
- BOEJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones.- Editorial Porrúa, S.A.- Octava Edición.- México.
- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.
- CODIGO CIVIL ALEMÁN.
- CODIGO CIVIL ARGENTINO.
- CODIGOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1870, 1884 y 1928.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

1.- DEFINICION.....	1.
2.- CARACTERISTICAS.....	5.
3.- MODALIDADES.....	19.
4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.....	37
5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.....	54

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO

1.- DERECHO ROMANO.....	60.
2.- DERECHO FRANCES.....	68
3.- DERECHO ESPAÑOL.....	88
4.- DERECHO ALEMAN.....	106
5.- DERECHO ARGENTINO.....	127
6.- DERECHO MEXICANO.....	151

CAPITULO TERCERO

EL RIESGO DE LA COMPRAVENTA

1.- LOS PRINCIPIOS <u>RES PERIT DOMINO</u> Y <u>GENERA NON PEREUNT</u>	161
2.- LA APLICACION DE ESTOS PRINCIPIOS EN LOS CASOS DE - COMPRAVENTA ENTRE PRESENTES Y ENTRE NO PRESENTES....	177
3.- LOS MISMOS PRINCIPIOS Y EL PERFECCIONAMIENTO DEL - CONTRATO DE COMPRAVENTA TRATANDOSE DE MUEBLES Y - TRATANDOSE DE INMUEBLES.....	186
4.- EL CASO DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO....	194

CAPITULO CUARTO

LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.- LA RESCISION Y LA NULIDAD, COMO SE DISTINGUEN EN - NUESTRO PAIS.....	201
2.- CASOS DE RESCISION EN GENERAL.....	214

3.- LA RESCISION CONCRETAMENTE REFERIDA CON LA COMPRAVENTA.. 219

4.- LA RESCISION Y EL PACTO COMISORIO EN MATERIA DE COMPRA-
VENTA..... 226

CONCLUSIONES.....Págs. 239 y 240