

24/260



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**

**LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
A PLAZOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RAUL VELASCO MARTINEZ

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1988

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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 RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA A
PLAZOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO.

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

Pág.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA Y ACCIONES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO	1
--	---

C A P I T U L O II

LA COMPRAVENTA A PLAZOS	17
A) DEFINICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL.	
B) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.	
C) ELEMENTOS: - ESENCIALES.	
- DE VALIDEZ.	
D) OBLIGACIONES Y GARANTIAS DE LAS PARTES.	
E) MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.	
F) LA COMPRAVENTA A PLAZOS.	

C A P I T U L O III

RESCISION DE CONTRATO	62
A) CONCEPTO DE RESCISION.	
B) ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO.	
C) JURISPRUDENCIA.	

C A P I T U L O IV

LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	81
A) ARTICULO 20 Y REFERENTES DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.	
B) ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	

C A P I T U L O V

CONCLUSIONES	97
BIBLIOGRAFIA	99

INTRODUCCION

El Derecho Civil siendo una de las ramas más importantes del Derecho, y fundamento para todo estudioso del mismo, es la razón que motivó al suscrito para sustentar la presente tesis; tomando para ello un tema que en la actualidad y en la práctica ha alcanzado gran relevancia, como lo es la compraventa a plazos, pues es hoy en día una de las formas más comunes de adquirir bienes, que de no existir, sería imposible el hacerse de ellos, dado el alto nivel inflacionario que actualmente vive el país.

Por otra parte, el ser este contrato de compraventa uno de los más usuales, es también en el que más abusos se cometen, dándose en muchos casos la rescisión por parte de los vendedores por la falta de pago. Motivo por el cual se expondrá en el presente trabajo una panorámica general del contrato de compraventa, su evolución, sus características y sus consecuencias jurídicas y económicas que ha tenido hasta nuestros días, así como las normas que lo regulan.

Asimismo, se expondrán también las alternativas existentes en el Derecho Mexicano para resolver o rescindir el contrato de compraventa a plazos, así como las consecuencias y efectos que derivan de dicha acción, considerando los supuestos legales necesarios para ello, ya que como notaremos, estos últimos pueden ser, diametralmente opuestos.

Al respecto se verá lo que se establece en la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que ha tenido tendencia a proteger a la clase consumidora, de tal virtud se

analizará su aplicación respecto a la problemática de la rescisión de contrato por incumplimiento de las obligaciones, siendo en este caso la falta de pago. En concordancia con lo anterior se estudiará lo que al respecto establece nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Espero que con el presente trabajo, se alcance a tener una visión clara sobre el contrato a estudio, así como de las consecuencias jurídicas que trae consigo la figura de la rescisión en este contrato.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA
Y ACCIONES PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO

Es sin duda la Compraventa el más importante de los contratos, figura fundamental para la adquisición de la propiedad e importante fuente de las obligaciones; resultante de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como un común denominador de los valores de cambio.

Siendo la Compraventa un factor importante para el estudio del presente trabajo, es necesario el estudiar su aspecto evolutivo, dado que la compraventa en un principio no fue traslativa de dominio, sino fue necesario un período evolucionar para que este contrato se convirtiera en traslativo de la propiedad, por lo que pasamos a analizar la misma en principio.

A) DERECHO ROMANO

El origen de la Compraventa no es conocido, sin embargo, por el nombre de "emptio-venditio" se puede pensar que la compraventa atravesó en Roma por tres etapas. En la primera la Compraventa se hace por dos mancipaciones, el vendedor se hace mancipar el precio del comprador y éste se hace mancipar la mercancía del vendedor; pero esto más bien era una transferencia recíproca de valores que sólo podía hacerse de contado y eran dos operaciones civiles desligadas la una de la otra y que realizadas no subsistía ninguna obligación entre las partes, salvo la del mancipante que el adquirente hacía valer mediante la "actio auctoritatis" y que era defenderlo

contra las pretensiones de un tercero que amenazara con arrebatársela. En esta etapa la compraventa no es accesible a los peregrinos y necesariamente traslada la propiedad.

En la segunda etapa la Compraventa se hace por una doble estipulación, una para hacerse entregar la mercancía, la otra para el precio. Siguen siendo dos contratos desligados el uno del otro, con la desventaja de que si una parte no cumplía, podía obrar contra la otra, la cual estaba obligada "iure civili" y no tenía otro recurso para su defensa que la "exemptio doli". En esta etapa la Compraventa pudo hacerse a crédito y se hace accesible a los peregrinos.

En la tercera etapa la Compraventa es consensual, pues de las relaciones cada vez más numerosas con los demás pueblos, surgió la idea de una compraventa consensual, negocio del "ius gentium", que por sus ventajas no tardó en ser reconocido por el derecho civil como un contrato, sancionado con dos acciones "bonae fidei". Este contrato era muy simple, despojado de toda formalidad, bastaba el acuerdo de las partes sobre la cosa a entregar y el precio a recibir, para que se perfeccionara, era una sola operación y no dos, como en las anteriores etapas; pudo ser utilizado por todo el mundo por ser una institución del derecho de gentes.

De esta manera se define al Contrato de compraventa en el derecho Romano como una convención, por la que una de las partes, el Vendedor (venditor) se obliga a transmitir la posesión de una cosa y asegurar su pacífico goce, en tanto la otra, el Comprador (emptor) asumía la obligación de entregar en propiedad el dinero que pagaba como precio.

De la definición dada se desprenden o se genera de

la compraventa dos obligaciones recíprocas, primero para el vendedor, transmitir la posesión de la cosa, asegurando su pacífico goce y uso, para el comprador transferir la propiedad del dinero, que pagaría como precio.

La transmisión y la efectiva transmisión se producen en forma independiente, ésto resulta después de la celebración del contrato mediante la forma para adquirir la propiedad, que es la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "traditio", que eran figuras jurídicas que en unión al contrato trasladaban la propiedad.

Se puede decir que en Roma la compraventa se consideró un contrato consensual, bilateral, sinalagmático perfecto (por que existían obligaciones recíprocas para las partes), oneroso (por que cada prestación encontraba su equivalente en la otra), y conmutativo (por que las ventajas eran ciertas para ambas partes desde el nacimiento de la convención). Para su eficacia era necesario la capacidad de las partes y el consentimiento.

Respecto a los elementos de la compraventa en esta época lo eran: la mercancía -res o merx- y el precio. Si las partes hacen redactar un escrito éste servirá de prueba, salvo en el derecho Justiniano, quien dispuso que si las partes así lo deseaban, la compraventa fuera perfecta por escrito.

El objeto o mercancía, podía ser cualquier cosa mueble o inmueble, corpórea o incorpórea, presente o futura que estuviera "in commercium". En las incorpóreas se consideraba válida la compraventa de una servidumbre predial, del usufructo de una herencia adquirida por el heredero y un crédito por la correspondiente cesión, también la venta de una cosa futura,

ya fuese bajo la condición de que la cosa llegará a existir, en cuyo caso solamente se pagaba el precio.

El precio, por lo que respecta a éste debía consistir en una suma de dinero, y no como lo establecieron los sabinianos, cualquier cosa que fuera el precio, que debía ser cierto, determinable o determinado; en el primer caso debía de estarse a un tercero, condicionado así el contrato, sino se fijaba el precio por el tercero no quedaba perfeccionado por no cumplirse la condición. El precio debía ser verdadero y no simulado, pues entonces no habría venta sino donación.

Las obligaciones que nacían para el vendedor eran: 1) Entregar la posesión de la cosa; 2) Garantizar contra la evicción y 3) Abstenerse de todo dolo.

En cuanto a las acciones derivadas por el incumplimiento de la compraventa, y teniendo ésta como características principales el que:

- No era un contrato traslativo de dominio, sino únicamente obligaba al vendedor a transmitir, dando lugar a una obligación de entrega.

- Era un contrato constitutivo de obligaciones con la promesa recíproca de comprar y vender, y no traslativo de derechos como lo es actualmente.

- El precio debía de pagarse en dinero y no en bienes o servicios.

En este derecho, no existía la posibilidad de resolver en forma judicial un contrato de compraventa ya que "no existía

el derecho para que el contratante que hubiera cumplido, pudiera pedir la resolución del contrato en contra de la otra parte que hubiera dejado de cumplir con su respectiva obligación, ya que el acreedor tenía derecho únicamente a exigir la ejecución del contrato incumplido por el deudor". (1)

Lo anterior nos hace pensar que en dicha legislación existía un vacío enorme al no dotar a quien hubiera contratado y cumplido con sus obligaciones de un derecho para restituirse de lo aportado en razón de tal obligación y más aún, comprometer a favor del lesionado en cierta medida a la parte que fallo, en razón de su incumplimiento. Y así, cuando una de las partes contratantes, no cumpla con sus obligaciones para la otra, esta última solo tenía la facultad de perseguir a la parte negligente o de mala fé.

Como podra comprenderse, ésto resulta altamente peligroso para el vendedor, quien se exponía no sólo a perder la cosa sino también el precio en el caso de que el comprador resultase insolvente.

Ante tal situación se utilizarón algunos pactos especiales que procuraban la consolidación de la posesión del vendedor. Mencionaremos los siguientes:

1) PACTO COMISORIO. Esta es una facultad que se le da al vendedor, al establecer en una cláusula específica, la facultad de resolver la compraventa cuando el comprador no pagara el precio en el plazo convenido.

(1) SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A., México 1984. pág. 5.

Con la Ley Comisoria, "...bastaba entonces que el vendedor diese a conocer al comprador la intención de hacer valer este pacto para que la venta se resolviese de pleno derecho, sin que fuera necesaria la intervención de los tribunales". (2)

Habiendo establecido este pacto comisorio como el que contiene la condición resolutoria de que la compraventa quedaría sin efecto en caso de no liquidarse el precio de acuerdo a lo pactado, se consideraba que se formulaba con las características de una condición suspensiva, encontrándonos entonces ante la compraventa con reserva de dominio, siendo ésta la que no se transmite la propiedad de la cosa sino hasta que se cumplan las obligaciones del comprador (pagar el precio) modalidad que se prevee en el párrafo primero del artículo 2312 del Código Civil vigente; que a la letra dice:

"ARTICULO 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado".

Lo cual efectivamente nos hace pensar que en cierto modo las compraventas que contenían este pacto comisorio eran similares a la compraventa con reserva de dominio.

Sostiene Ortolan al decir de la Compraventa Romana que era esta "una convención derivada de la permuta o cambio que en si misma no realizaba ninguna traslación de la propiedad ni de derechos reales, sino que sólo producía ciertos vínculos

(2) CAPITANT, HENRI. De la Causa de las Obligaciones. Librería Dalluz, París 1927, 39 ed. pág. 321.

de derecho entre las partes con obligaciones distintas; para el vendedor era la cosa vendida o la mercancía, y para el comprador el dinero prometido o precio". (3)

Se debe mencionar que las formalidades consideradas necesarias posteriores a la compraventa para que operara la transmisión de la propiedad (mancipatio, in iure cessio) fueron perdiendo importancia, dando paso a la "traditio" que en los últimos tiempos del derecho Romano se consideró apta para operar la transmisión de la propiedad.

Sánchez Medal Urquiza, refiriéndose a la compraventa con pago aplazado del precio o venta al fiado, escribe que "con la tradición o entrega de la cosa se efectuaba la transmisión de la propiedad y consecuentemente ya no se podía ejercitar por el enajenante una acción reivindicatoria quedando solamente la "actio venditi" en contra del comprador que no pagara el precio; para proteger al vendedor en tales situaciones que por lo común del contrato a que nos referimos se realizaba con frecuencia, se introdujo la mencionada "Lex comisoria" o pacto comisorio por lo cual se podía considerar el contrato como no concluido y por lo tanto podía el vendedor optar entre exigir al comprador el precio (cumplimiento forzoso de la obligación) o considerar a la cosa como no vendida -inempta- con la característica que si se elegía por la resolución, no podía después reclamarse el precio". (4) Nos podemos percatar que actualmente previene el artículo 1949 del Código Civil vigente tal situación.

-
- (3) M. ORTOLAN. Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano. p. 295 y 296. Citado en Kojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo VI. Vo.I. pág. 135. Edit. Porrúa, S.A., México 1981.
- (4) SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento, Editorial Porrúa, S.A., México 1984. pág. 6.

2) ADDICTO IN DIEM. Pacto por medio del cual el vendedor se reserva la facultad de poder rescindir el negocio si antes de cierta fecha se encontraba un comprador que le ofreciera mejores condiciones.

3) PACTUM DISPLICENTAE. Por el cual el comprador se reserva el derecho de rescindir la compraventa realizada dentro de cierto plazo, si el objeto no le satisfacía.

De los pactos que se mencionan y que usualmente eran con los que se adicionaba la compraventa Romana, tenemos en primer lugar al más importante visto el tema a estudio de este trabajo; ésto es, el de la rescisión por incumplimiento en el pago dentro del contrato de compraventa a plazos, y posteriormente se mencionan dos casos en los que en uno, la opción está a favor del vendedor y en otro del comprador para optar por la rescisión.

Dadas las formalidades que caracterizaban a este derecho Romano existían otros pactos con los cuales se podía adicionar a la compraventa, siendo los explicados los que para el presente caso consideramos suficientes de exponer.

B) DERECHO FRANCES

La evolución del derecho Romano preparó el camino al antiguo derecho Francés para que a través de formas consuetudinarias, se conservase la "traditio" en el contrato de compraventa.

Así en el antiguo Derecho Francés se admitía el mismo principio, pues se consideraba que el contrato de compraventa no obligaba al vendedor a transferir la propiedad, sino tan sólo a poner al comprador en posesión de la cosa y defenderlo

contra todos los que quisieran quitársela o impedir el ejercicio de sus derechos arrogándose un derecho sobre ella. Y agregaban que la transferencia del dominio era propio de los contratos "do ut des" a los cuales no correspondía la compraventa.

Para Domat el contrato de compraventa es "una convención por la cual una de las partes da una cosa por un precio en dinero acuñado y público, y el otro da el precio por tener la cosa". (5)

El artículo 1583 del Código Civil Francés dispone: "La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida de derecho por el comprador respecto al vendedor desde que se ha convenido sobre la cosa y el precio, aunque la cosa aún no haya sido entregada ni pagada".

En este derecho se identifica el derecho personal creado por el contrato con el derecho real de propiedad sobre la cosa. La acción emergente del contrato tiene un carácter de acción real y el comprador puede tomar la posesión de propietario aún respecto de terceros.

En cuanto a las acciones que derivan del incumplimiento en este contrato, tema del presente trabajo, diremos que siendo importante el estudio del Derecho Francés, por que nuestro Código Civil desde 1870, tuvo influencia de este derecho, y como veremos en la comparación que se haga respecto

(5) DOMAT. Les lois Civiles. ed. de Pierre et Jean Harissaut, p. 33 secc. 1. París 1705. Citado en la Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III pág. 511.

a los artículos de los Códigos Francés y Mexicano, existe gran similitud de criterios en el tratamiento de la resolución o rescisión de los contratos.

En efecto, de la redacción del artículo 1184 del Código Civil de Napoleón se desprenden los mismos elementos contenidos en el 1949 de nuestro actual Código Civil como se puede observar:

"ARTICULO 1184.- La condición resolutoria está sobreentendida siempre en los contratos sinalgmáticos, para el caso en que una de las partes no satisficere su obligación".

"En ese caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte a la cual no se haya cumplido la obligación, puede elegir entre compeler a la otra al cumplimiento de la convención, cuando ello sea posible, o demandar su resolución con abono de daños y perjuicios".

"La resolución debe demandarse judicialmente, y puede concederse un plazo al demandado, según las circunstancias".

Las ideas respecto a la rescisión de los contratos por incumplimiento por la aplicación de la cláusula de la "Lex Commisoria" no solo como un pacto expreso sino también tácito o sobreentendido se debe a los autores DUMOULIN, DOMAT y POTHIER, durante los siglos XVI, XVII y XVIII, con la salvedad de que en una forma ú otra, se ameritaba de la decisión

de un tribunal para que decretara la resolución.

En el Derecho Francés no se estableció que la acción resolutoria solo competía en provecho del vendedor, sino también se contempló como un recurso a favor del comprador por el eventual incumplimiento de su contraparte en sus obligaciones.

Pothier explicaba que la falta del pago del precio establecido permitía demandar la resolución del contrato aún en el caso de que existiese pacto comisorio, aunado a esto, expresaba que: "en los contratos sinalagmáticos se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte, el incumplimiento de alguno de los compromisos de la otra. Aún cuando no se hubiera expresado en el contrato el incumplimiento de vuestra obligación como condición resolutoria de la que yo contraje para con vosotros, sin embargo este incumplimiento puede muchas veces producir la rescisión de la venta y consiguientemente la extinción de mi obligación pero es preciso que se haga la declaración por el juez.." (6)

Como hemos podido observar, se encuentran contempladas en el artículo 1184 del Código de Napoleón las ideas del pacto comisorio romano, ya que "...en el párrafo relativo a la condición resolutoria nos dice, en efecto, que en todo contrato sinalagmático existe una condición resolutoria sobreentendida, o como dicen los interpretes, un pacto comisorio tácito para el caso de que una parte no satisfaga su compromiso". (7)

(6) CAPITANT, HENRI. De la Causa de las Obligaciones. Librería Dalluz, París 1927. pág. 321.

(7) CAPITANT, HENRI. De la Causa de las Obligaciones. Librería Dalluz, París 1927. pág. 328

Asimismo se denota la necesidad del requerimiento de la declaración judicial para dar por finiquitado el contrato, que no puede ser rescindido de pleno derecho.

Capitant se refiere a la incomprensibilidad de que en el artículo 1184 del Código Francés se presenten estas "inexactitudes" de que se combinaran el sistema Romano y el Canónico en cuanto que el primero no precisaba de una declaración judicial y el segundo sí, sobre todo tomando en consideración la capacidad de los redactores. "Obedece ésto, a que reprodujeron malentendidas las explicaciones que aducía Pothier en su tratado de las obligaciones, a propósito de las condiciones resolutorias". (8)

Para explicar un poco este fenómeno, aclara que, "en los contratos sinalagmáticos se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte, el incumplimiento de alguno de los compromisos de la otra". (9)

"Esta relación entre la condición resolutoria expresa y la resolución judicial por incumplimiento, fue la causa del engaño de los redactores del Código Civil. Traduciendo mal el pensamiento de Pothier, quien se guardó mucho de hablar de condición resolutoria sobreentendida". (10)

(8) CAPITANT, HENRI. De la Causa de las Obligaciones. Librería Dalluz, París 1927. pág. 329.

(9) Idem. pág. 329.

(10) CAPITANT, HENRI. De la Causa de las Obligaciones. Librería Dalluz, París 1929. pág. 329.

"Como haya sido, los intérpretes del Código Civil, engañados por la redacción defectuosa del artículo 1184, creyeron que este texto continuaba la tradición romana y consagraba simplemente la práctica de la Lex Comisoria. La Lex Comisoria, dicen que era costumbre en Roma expresarla en las ventas para proteger al vendedor de la insolvencia del comprador quedando relegada a ser una cláusula de estilo. Asimismo, se llegó a sobreentender cuando las partes no lo habían expresado y no solamente tratándose de la venta, sino de todos los contratos sinalagmáticos. Y entonces se llegó a generalizar la fórmula del artículo 1184". (11)

C) LEGISLACION ESPAÑOLA ANTIGUA

En el derecho Español, la compraventa no admite la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes, sino que se requiere de la tradición o entrega.

Por otra parte, se puede decir que la compraventa en este derecho no produce la obligación de transmitir el dominio sino únicamente la posesión de la cosa. Ya que el vendedor se obliga a entregar la cosa, y se entiende entregada, cuando se pone en poder y posesión del comprador. Este sistema deriva del Derecho Romano.

El Código de las siete partidas de ALFONSO X "EL SABIO" establecía en cuanto a la resolución o rescisión de la compraventa, así como de los contratos inominados, el sistema del derecho Romano y fueron los Códigos Españoles los que rigieron en México después de la conquista.

(11) V. BAUDRY-LACANTINERIE ET BARDE. T. II, No. 900. Planiol
T. II No. 1310. p. 1556. cit. en Capitant, Henri. ob.cit.
pág. 329.

Por lo que hace a la compraventa, según la Ley 38 del Título 5o. de la Partida Quinta, en caso de falta de pago del precio por el comprador en el término señalado, el vendedor podía aplicar a su favor la señal o parte del precio que se le hubiere entregado, si ésta no era la mayor parte y podía deshacer la venta, estableciendo también que se ejercitaría en la demanda de acción de pago total del precio y consecuentemente subsistía la venta o resolución y apropiación del pago parcial sin que se cambiara posteriormente la opción tomada. Si el comprador hubiere obtenido frutos de la cosa comprada, debería devolverlos, a menos que el vendedor se quedará con la parte del precio recibido y si la cosa hubiere sufrido deterioro por culpa del comprador, éste respondía por los daños.

En relación a los contratos inominados, la Ley 3, Título 6o. de la Partida Quinta señala que la parte que sí cumplía la obligación a su cargo en el evento de que la otra no lo hiciera, tenía el derecho de cobrar lo que dió o de demandar los daños o menoscabos que se le causaron por el incumplimiento.

D) DERECHO CANONICO

En la época de la Edad Media, el concepto religioso profundamente arraigado tuvo su influencia en el derecho, y así como las obligaciones que asumían las partes al celebrar un contrato no se consideraban únicamente obligatorias frente a las mismas, sino que las tenían ante Dios, dando en consecuencia intervención a los Tribunales Eclesiásticos en la impartición de justicia por la celebración de negocios jurídicos.

Las razones que determinaron a los antiguos juriscónsultos a aplicar a la compraventa y a todos los contratos sinalagmáticos el principio de la resolución judicial (con la participación de un Tribunal de Derecho para hacer la correspondiente declaración) se encuentran contenidas en el conocido aforismo: "Fragenti Fidem, Fides non est servanda" (a quien quebranta su palabra, no hay que guardarle la dada).

Cuando dos personas contrataban y una no cumplía su promesa, la otra no sólo se hallaba a ser dispensada de cumplir la suya, sino podía reclamar la ejecución forzada del contrato y, además, tenía la posibilidad de citar a la parte incumplida ante el Tribunal Eclesiástico para hacer constar que la fé prometida no había sido cumplida y exigirle el cumplimiento de la obligación.

El Derecho Canónico aplicó esta fórmula a todos los contratos sinalagmáticos indistintamente, y es así como se reconoce y proclama por primera vez el derecho para un contratante de obtener la resolución del contrato que su contraparte se niega a cumplir, todo esto ante un Tribunal de Derecho.

El pacto canonista, a diferencia de la "Lex comisoria" que se mencionó en el derecho Romano, no concedía autorización al perjudicado con el incumplimiento para resolver el negocio de propia autoridad, o considerarlo extinguido "ipso jure" o de pleno derecho como resultado de la sola voluntad del contratante, sino que era necesario se compareciera ante el juez de la Iglesia, el cual gozaba de un poder soberano de decisión para que lo descargara a su vez de la propia obligación contraída y así el juez libre de pronunciar o rechazar la resolución, según las circunstancias del caso, si decidiera que procedió ésta, no solamente condenaba al incumplido, a las penas eclesiásticas por la violación de la fé prometida,

sino a pagar también el monto de la cláusula penal que se hubiere establecido.

Para la Iglesia no hay una parte privilegiada a la que le otorgue recursos que le favorezcan, sino que ambas partes que se obligan se encuentran en igualdad de derecho, puesto que lo importante es la buena fé con que se actúa, ya que el cumplimiento de la promesa dada, es cumplir con Dios.

Como se aprecia, una vez expuestos los antecedentes históricos del tema a tratar, la compraventa en principio no fue traslativa de dominio, sino que fue a través de mucho tiempo que se fue perfeccionando hasta llegar a ser traslativa de dominio. Por otra parte, en cuanto a las acciones que se derivaban del incumplimiento de la compraventa, vimos que también se dieron facultades para que el contratante que sí cumplía con su obligación demandase la resolución del contrato o rescisión del mismo a aquella parte que incumplía con su obligación.

CAPITULO II LA COMPRAVENTA A PLAZOS

A) DEFINICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL

Es innegable la enorme trascendencia jurídica y que en la vida diaria tiene el Contrato de compraventa; sin temor a equivocarnos podemos afirmar que es el acto jurídico que con mayor frecuencia se realiza y que absolutamente todas las personas tienen relación con este contrato porque si bien, no todo mundo vende, sí todo mundo compra. La actividad comercial (o mercantil) de una Nación tiene como centro de ella a este contrato y de éste se generan múltiples situaciones que orillan a tenerlo bien definido, reglamentado y en general regulado de forma tal que todas las eventualidades que de su celebración pudieran surgir, tengan una solución justa y adecuada a las circunstancias.

La Compraventa, aunque no exactamente con la idea que tenemos hoy de ella, ha existido desde que el hombre vive en sociedad y se relaciona de manera conciente y razonable.

De la Doctrina se desprende que el origen de la Compraventa proviene de la permuta o trueque, más, al aparecer el dinero como denominador común de los valores de cambio, aparece la Compraventa como el más utilizado de los actos jurídicos.

Mencionan Planiol y Ripert respecto de la importancia de la Compraventa que "...figura por su importancia social y por su frecuente empleo, en primera línea entre los civiles,

(contratos)... (12)

Primeramente, apuntaremos la Definición legal del Contrato en cuestión, que se contiene en el artículo 2248 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal; que a la letra dice:

"ARTICULO 2248. 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".

En relación con este artículo comentaremos que se incluye en la definición la venta de derechos, aunque lo que propiamente se transmite es la titularidad de los mismos, pues la propiedad se reserva para las cosas; en la misma definición no se apunta la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que ésto signifique que no exista, pues de lo contrario incurriría en mora de recibir y que se previene en otro artículo del Código Civil (2292).

Podemos decir de la Compraventa de acuerdo a lo antes expuesto que, es un Contrato translativo de dominio por virtud del cual una parte llamada vendedor transmite la propiedad de un bien mueble o inmueble o la titularidad de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

La definición de los Códigos de 1870 y 1884 contenidas

(12) PLANIOL Y RIPERT. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés Tomo X, p. I. Citado en Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo VI, Vol. I. p. 130. Edit. Porrúa, S.A., México, 1981.

en los artículos 2939 y 2811 respectivamente, ya que ambos son idénticos, contiene un problema de interpretación a virtud de que se incluye el concepto Romano de la Compraventa al mencionar únicamente la obligación de entregar una cosa y no se hace referencia a la transmisión de la propiedad del objeto indirecto de la Compraventa, como lo podremos observar al transcribir el primero únicamente; y que textualmente dice:

"ARTICULO 2939. La Compraventa es un Contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto - y en dinero".

Los derechos al transmitir la propiedad en el contrato de compraventa son los derechos reales de uso, goce y disfrute de la propiedad (utendi, fruendi y abutendi), claro está, con las limitaciones propias de la vida en común y delimitadas por la Ley.

Aún cuando en los mencionados Códigos, en los artículos que contienen la definición de la compraventa no se menciona la transmisión de la propiedad, se entiende que dicho acto jurídico si transfiere el dominio y por tanto los derechos reales de uso, goce y disfrute de la cosa.

Para el Maestro Treviño García el objetivo principal de la Compraventa es "...que se persigue en este contrato el de transmitir el dominio de las cosas o derechos bien sea que dicha transmisión se opere por le mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie. Esta última consecuencia se desprende de

lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil".
(13)

Rojina Villegas separa el significado de la palabra transferir y de la de transmitir mencionando que la primera únicamente crea la obligación por lo que hace el cambio de titular y la palabra transmisión incluye además la entrega de la cosa.

Aunque en la definición del artículo 2248 del Código Civil se reconoce un efecto solo obligatorio y no translativo, en artículos posteriores se colige que el efecto obligatorio del contrato es simultáneamente translativo, esto es, que coexiste la obligatoriedad del dominio, principalmente por el efecto del artículo 2014 del Código Civil, en el que se indica que en las enajenaciones de las cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad opera por efecto inmediato del contrato.

En este orden de ideas podemos decir que el Contrato de Compraventa es translativo de dominio, es decir, que transmite la propiedad de las cosas o la titularidad de derechos.

Por lo tanto podemos definir a la compraventa como un contrato translativo de dominio por virtud del cual una parte llamada vendedor transmite la propiedad de un bien mueble o inmueble o la titularidad de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

(13) TREVIÑO GARCIA, RICARDO. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. Librería Font, S.A. Guadalajara, Jal. 1982. pág. 108.

B) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Este contrato como uno de los más utilizados o el más en la vida jurídica tiene una clasificación amplia por lo que comenzaremos por mencionarla en general y haremos comentarios de cada una de las características posteriormente.

La Compraventa es un Contrato: a) Translativo de Dominio; b) Principal o Definitivo; c) Bilateral; d) Oneroso; e) Conmutativo y en ocasiones Aleatorio; f) Consensual en oposición al Real; g) Formal; h) Consensual en oposición al Formal; i) Instantáneo o de Tracto Sucesivo y, j) Nominado.

Es indudablemente de los Contratos que mayores características tiene, de las que se desprenden el gran estudio que ha tenido doctrinalmente.

a) Translativo de Dominio. Característica que se deduce de la propia definición que da el Código Civil en su artículo 2248, el cual dice:

"ARTICULO 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

b) La Compraventa es un Contrato Principal o Definitivo, ya que existe y subsiste por él mismo, es decir, no depende su existencia de otro contrato.

c) Bilateral, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes contratantes. "Si nos fijamos en primer

lugar, en la índole de las obligaciones que del contrato de compra y venta se derivan y en especial conexión que entre ellas existe, observaremos la nota de reciprocidad que es la característica de las obligaciones bilaterales; pues como no hemos de entender como muchos han entendido que contratos bilaterales son aquellos que desde el momento de su perfección producen obligaciones para las dos partes contratantes, cualquiera que sea la obligación que entre ellos exista, sino que damos el nombre de contratos bilaterales a los que son generadores de obligaciones de esta clase..." (14)

d) Oneroso, porque confiere provechos y gravámenes que también son recíprocos. El provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio, reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio.

e) Conmutativo y en ocasiones aleatorio. Conmutativo ordinariamente, porque la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato, o sea, el objeto y el precio. Excepcionalmente la compraventa es aleatoria, cuando la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto. Este caso se presenta en el contrato de compraventa de esperanza o compraventa de cosa futura contenidas en los artículos 2309 y 2792 del Código Civil.

f) Consensual en oposición al Real, ésto quiere decir que para que la compraventa opere en la realidad y surta

(14) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano Tomo VI, Vol. I. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981. pág. 155.

sus efectos, no es necesaria la entrega de la cosa puesto que ésta no es un elemento constitutivo de la misma; de lo contrario en los contratos que son puramente reales, sí se hace necesaria la entrega de la cosa para que se lleve a cabo la formación del contrato; como ejemplo de esto tenemos al contrato de prenda.

La anterior característica se desprende de lo estipulado por el artículo 2249 del Código Civil que a la letra dice:

"ARTICULO 2249. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y el precio aunque la primera no haya sido entregada y el segundo satisfecho".

Todo lo anterior confirma que en este contrato basta que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio para que la compraventa sea perfecta y para que la obligación de entregar la cosa sea una consecuencia de la celebración del contrato.

g) Formal; de los diversos artículos referentes a la formalidad en el contrato de compraventa (2316 y 2322), a groso modo podemos decir que el mismo será consensual para muebles y formal para inmuebles.

La formalidad nos la da el artículo 2320 del Código Civil, que a la letra dice:"

"ARTICULO 2320. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en

escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

Visto que es prácticamente imposible que nos encontremos con un inmueble de menor valor que el que nos señala el artículo transcrito, tenemos que siempre debe constar por escrito (art. 2320 C.C.); además el artículo 2321 del Código Civil señala una forma de expresar el consentimiento para venta de inmuebles en el caso de que el valor del mismo no exceda de cinco mil pesos, haciendo la transmisión de dominio mediante endoso puesto en el certificado de propiedad que expida el Registro Público de la propiedad.

La falta de formalidad cuando se requiere, origina la nulidad del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 2228 del Código Civil.

h) Consensual en oposición al Formal; ésto cuando el objeto de la compraventa lo constituyen bienes muebles y según se desprende del artículo 2316 del Código Civil interpretado a contrario sensu.

i) Instantáneo o de tracto sucesivo; instantáneo si la compraventa se realiza al contado produciendo todos sus efectos al momento de la celebración; si la compraventa se hace en abonos será de tracto sucesivo, lo que quiere decir que los efectos de la celebración del contrato se van a producir a través del tiempo.

j) Nominado; los contratos nominados son los que se encuentran regulados por la Ley como es el caso de la compraventa.

Se debe mencionar también la diferencia que se ha establecido entre la compraventa civil y la compraventa mercantil la cual tiene especial importancia ya que en la mercantil que es la que se hace con el propósito directo y preferente de traficar o especular y también la que se celebra entre comerciantes no puede darse el elemento de lesión por el propio propósito de especulación.

C) ELEMENTOS

En la Teoría General de los contratos se desprenden dos tipos de elementos para la formación del contrato de compraventa que son los Esenciales y los de Validez.

Entendiendo por elementos Esenciales del contrato los requisitos o cláusulas sin las cuales no puede existir; y los de Validez son aquellos que van a perfeccionar la existencia del mismo, pero aunque no son necesarios para su existencia su ausencia originaría en última instancia la nulidad relativa del acto jurídico.

ELEMENTOS ESENCIALES

Tenemos como a esta clase de elementos al CONSENTIMIENTO, al OBJETO y a la SOLEMNIDAD, dentro de la doctrina en la teoría general de los contratos, pero dado que este último elemento sólo se da en la Novación y en el Matrimonio (aunque éste no sea un contrato, aún cuando el Código Civil lo maneja erróneamente como tal), sólo nos apegaremos a los elementos esenciales CONSENTIMIENTO Y OBJETO.

CONSENTIMIENTO

Según el artículo 2248 del Código Civil vigente para

el Distrito Federal : "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 decir, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien o la titularidad de un derecho a cambio de un precio. El contenido de la voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad no hay compraventa.

"Lo mismo que en todos los contratos, en el de compraventa el consentimiento puede subordinarse a condiciones especiales, sean suspensivas o resolutorias. Así ocurre en las ventas con sujeción a ensayo, a muestra, etc., ventas condicionales que se resuelven o se confirman según que ocurra o no el acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición estipulada por las partes". (15)

OBJETO

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto. lo divide la doctrina en dos clases, que son el Objeto Directo y el Indirecto.

(15) REZZONICO, LUIS MARIA. "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil". Buenos Aires, 1958. p. 54. Citado en Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Tomo IV. Editorial Porrúa S.A., México, 1982. Op. Cit. pág. 169.

Objeto Directo. Es aquel que consiste en sujetarse a las consecuencias de derecho que se produzcan del acuerdo de voluntades, en este caso transmitir el dominio de un bien a cambio de la transmisión de la propiedad de una suma de dinero.

Al mencionar al objeto como un elemento esencial del contrato, consecuentemente si llega a faltar el contrato será inexistente y así sucede cuando no hay la intención de transmitir el dominio y, cuando no exista la intención de pagar un precio cierto y en dinero a cambio de una cosa.

Objeto Indirecto. En la compraventa están constituidos por la obligación de dar: la cosa y el precio.

A. La Cosa

En cuanto a la cosa como objeto material de la obligación de dar, tenemos que debe reunir ciertos requisitos que se enumeran en el artículo 1825 del Código Civil, y que son los siguientes:

1. En primer lugar que exista en la naturaleza, es decir, que sea físicamente posible.

Esto quiere decir que tiene que existir la cosa en al naturaleza al momento de la celebración del contrato o por lo menos tener la posibilidad de existir en lo futuro como en los casos de la compraventa de una cosa futura y de compraventa de esperanza, puesto que de lo contrario si no existe la cosa o no tiene la posibilidad de existir, el contrato será inexistente.

2. La cosa debe ser determinada o determinable.

Tenemos en la Ley dos formas o maneras de determinar una cosa:

- a. En forma individual; que es la más perfecta ya que se refiere a una cosa cierta.
- b. En forma específica; que atiende a datos de géneros, cantidad, calidad, peso o medida.

Cuando en el derecho no es posible la determinación de la cosa, el contrato es inexistente, ya que existe una imposibilidad jurídica, por que entre tanto no se determine la cosa, el contrato no existe.

3. Existencia de la cosa dentro del comercio.

En el Artículo 1825 del Código Civil dispone que la cosa objeto del contrato debe estar en el comercio; igualmente el Artículo 747 del mismo ordenamiento legal nos indica que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén fuera del comercio; en este mismo Capítulo del Código Civil se indica que las cosas pueden estar excluidas del comercio, ya sea por su propia naturaleza o por disposición de la Ley; asimismo el concepto que se maneja al definir que están fuera del comercio por su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Las cosas que están fuera del comercio por su naturaleza no pueden estar reglamentadas, pero sin embargo es fácil determinar cuales son, por ejemplo el mar ó el aire; y por

el contrario las cosas que están fuera del comercio por la Ley si están reglamentadas.

Los bienes destinados al uso común estarán en forma absoluta fuera del comercio y los afectados al servicio público lo estarán temporalmente.

En el caso de que se celebrara una compraventa teniendo como objeto alguna cosa que estuviera fuera del comercio nos encontraríamos sin lugar a dudas ante una inexistencia, puesto que nunca llegaría a formarse el contrato.

En relación a las características de la cosa del contrato nos debemos referir al carácter lícito o litigioso de la misma.

Una cosa será litigiosa desde el momento en que se discute en los tribunales sobre su propiedad y lo será con respecto a las partes interesadas desde ese momento; y con respecto a terceros, desde que por ejemplo, se inscriba el embargo en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 2272 del Código Civil autoriza que sean materia de compraventa cosas o derechos litigiosos con la salvedad de que el vendedor está obligado a manifestar al comprador dicho carácter para el caso de que surja la evicción debiendo responder de los daños y perjuicios que se causen.

Por lo que hace a la cosa lícita nos dice MANRESA: "Del fondo ético que inspira a todo nuestro derecho positivo, infiérese que la primera condición que ha de concurrir en la cosa para que pueda ser objeto del contrato de compraventa es la de ser lícita, pues si el artículo 1271 dice que pueden

ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, es indudable que su manera de decir hace relación al comercio que el Estado, como órgano superior del derecho, reconoce eficacia, y claro es que no ha de reconocer tal eficacia, como no sea en el orden penal y represivo, más al que recae sobre objeto lícito." (16)

En el Derecho Mexicano como ejemplo de esta situación mencionaremos que las leyes que reglamentaban la caza y la pesca determinan épocas de veda para ciertas especies para su libre enajenación y asimismo la Ley General de Salud menciona productos cuya libre venta se encuentra prohibida, teniendo como requisito para ello una prescripción médica.

B. El segundo aspecto de la cosa a dar, en la compraventa será el PRECIO, al cual lo definimos como "La contraprestación que debe cumplir el comprador por la transmisión de la propiedad o titularidad de un derecho".

Como características del precio tenemos:

1. Cierto y en dinero; lo que se considera un requisito esencial para el contrato de compraventa; por precio cierto entendemos que debe estar determinado o ser determinable matemáticamente o sea, en forma exacta. Por cuanto al precio sea en dinero tiene que forzosamente ser así ya que de lo contrario nos encontraríamos ante una permuta si a cambio de una cosa se entrega otra. Al respecto anotamos el artículo 2250 del Código Civil, que a la letra dice:

(16) MANRESA. "Comentarios al Código Civil Español". T. X. p. 24. Citado en Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981. Op. Cit. T. VI. Vol. I., pág. 192.

"ARTICULO 2250. Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de la cosa, el contrato será de venta cuando la parte del numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte de numerario fuera inferior, el contrato será de permuta".

Si falta alguno de los requisitos de precio cierto y en dinero el contrato será inexistente.

La fijación del precio generalmente o usualmente se fija por las partes, pero en ciertos casos puede ser señalado por un tercero.

2. Otro requisito del precio consiste en que éste sea justo, esto es que exista una proporción en la prestación entre los contratantes, puesto que de otro modo el contrato podría verse afectado de nulidad relativa por lesión, aunque para que se determine ésta tienen que conjuntarse los elementos subjetivos establecidos en el artículo 17 del Código Civil.

3. También se menciona que el precio debe ser serio o verdadero, esto es que no tiene que ser simulado. Esto quiere decir, que sea representativo del valor de la cosa que se va a transferir, lo cual en el caso de que señale un precio muy bajo podría tener como meta de las partes el pagar menores impuestos cuando así lo exijan las Leyes.

Elementos de Validez

En la Teoría General de los Contratos tenemos por elementos de Validez:

a. Ausencia de vicios del consentimiento, que son:

- i) Error.
- ii) Dolo.
- iii) Mala fe.
- iv) Violencia.
- v) Lesión.

b. Motivo o Fin Lícito.

c. Capacidad de las Partes.

d. Cumplir con los requisitos exigidos por la Ley (Forma).

a. Ausencia de vicios del consentimiento.

Por este elemento de validez entendemos, el que la voluntad de las partes contratantes esté exenta de defectos y vicios que impidan la manifestación libre y conciente de la misma en el contrato, ya que de estar viciada la voluntad el contrato de Compraventa sería nulo, siendo ésta relativa.

Tenemos como vicios del consentimiento los siguientes:

i) Error; al cual podemos definir como una falsa apreciación de la realidad; conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma judicial; inadecuación de algo o de alguien con la realidad, y por último como discordancia entre lo querido y lo obtenido.

El error que afecta la validez del contrato es el error Nulidad. Que es aquel que recae sobre el motivo determinante del acto jurídico viciando el consentimiento en los casos de que el error recaiga sobre la substancia de la cosa o en

la persona; en ambos casos se refiere al hecho de que no se tiene un verdadero conocimiento de los elementos cualitativos referentes a la cosa o persona, y que dicho desconocimiento sea motivo de la celebración del contrato. La presencia de este error en el acto jurídico es suficiente para producir la nulidad del mismo, ya que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, pudiendo ser invocado por el que lo ha sufrido, reclamando la nulidad del contrato.

ii) Dolo; lo podemos conceptualizar como la sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes.

iii) Mala Fé; podemos definirla como la simulación del error de uno de los contratantes. La mala fé solamente puede provenir de una de las partes contratantes a diferencia del dolo que puede provenir de un tercero.

iv) Violencia; el artículo 1819 del Código Civil nos da la definición al decir:

"ARTICULO 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del cuarto grado".

La violencia es consecuentemente de dos clases: Física y Moral, como se desprende del concepto anteriormente transcri-

to.

v) Lesión; el concepto de la Lesión lo tenemos en el artículo 17 del Código Civil, que a la letra dice:

"ARTICULO 17. Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene el derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, mas el pago de los correspondientes daños y perjuicios".

b. Motivo o Fin Lícito.

Por este elemento de validez entendemos la causa que induce a cada una de las partes a contratar y consecuentemente esta es diferente en cada contrato y de persona a persona, teniendo que ser esta lícita.

Asimismo, la finalidad de las partes contratantes en la compraventa siempre tendrá que ser lícita, entendiendo por licitud la esfera limitada por el orden público, las buenas costumbres, el no violar normas prohibitivas, ni dejar de acatar las imperativas.

c. Capacidad de las Partes.

La capacidad podemos definirla como la aptitud que tienen las personas para ser titulares de derechos y obligaciones, y para ejercitarlos por sí mismos. Resulta de ahí que

la capacidad puede ser de dos especies: la que permite a las personas que puedan ser titulares de derechos y obligaciones, y la que les permite a las personas ejercitar por sí mismas los derechos y obligaciones de que son titulares. A la primera se le llama Capacidad de Goce y a la segunda Capacidad de Ejercicio.

La Capacidad de Goce se adquiere desde el momento en que el ser es concebido, ya que en ese instante entra bajo la protección de la Ley, perdiéndose la misma por la muerte (art. 22 del Código Civil).

La Capacidad de Ejercicio la tienen sólo las personas que han llegado a la mayoría de edad (18 años) y están en pleno uso de sus facultades mentales, por lo cual pueden disponer libremente de sus bienes.

La Capacidad para contratar la tienen todas aquellas personas no exepuadas por la Ley, es decir, podrán contratar aquellas personas que tengan capacidad de ejercicio, habiendo en la Ley ciertas prohibiciones y limitaciones para realizar tal acto. Asimismo en el contrato de compraventa se requiere además la capacidad de poder vender o sea ser propietario del bien o en su caso tener poderes relativos para efectuar dicho acto jurídico en relación con la cosa a vender.

Las excepciones a la regla general sobre la capacidad de contratar la encontramos en el artículo 450 del Código Civil, que considera a los incapaces, es decir, a aquellos que no tienen capacidad de ejercicio y que son:

- a) Los menores de edad,
- b) Los mayores de edad privados de inteligencia por -

locura, idiotismo ó imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos.

- c) Los sordomudos que no saben leer ni escribir.
- d) Los ebrios consuetudinarios y los que, habitualmente, hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Asimismo, existe una excepción al artículo 450, que es la emancipación, ya que por medio de ésta los emancipados pueden enajenar por ellos mismos, siempre y cuando lo que vendan sea producto de su trabajo.

Por otra parte, existen diferentes casos en los cuales existe incapacidad de goce por parte del comprador como son:

i) La prohibición a los extranjeros de adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las costas (fracción I art. 27 Constitucional).

ii) Asociaciones denominadas Iglesias cualquiera que sea su credo, no tienen capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni tener capitales impuestos sobre ellos (Fracc. II art. 27 Consti.).

iii) La relativa a las instituciones de beneficencia (pública o privada) que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, pues no pueden adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto (art. 27 fracc. III de la Carta Magna).

iv) Las sociedades comerciales por acciones, no podrán

adquirir, poseer, ni administrar fincas rústicas (fracc. IV art. 27 Const.)

v) Los Bancos no podrán tener en propiedad más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto (fracc. V art. 27 Const.)

vi) Las demás corporaciones, exceptuando los núcleos de población, que de hecho o derecho guarden el estado comunal o de los que hubieren sido dotados, restituidos o constituidos en contra de población agrícola no podrán adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos con la excepción del edificio destinado al objeto de la institución (fracc. VI del artículo 27 Constitucional).

vii) Los Magistrados, Jueces, Ministerio Público, Defensores Oficiales, Abogados, Peritos y Procuradores no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan (art. 2276 C.C.)

viii) Los tutores y curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios o de intestado, interventores nombrados por testador o herederos, representantes, administradores o interventores en caso de ausencia y empleados públicos no pueden comprar los bienes de cuya venta o, administración se hayan encargados (art. 2280 del C.C.)

ix) Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (art. 2281 del C.C.).

x) Los padres no pueden vender a sus hijos sujetos a patria potestad.

La incapacidad de ejercicio de alguna de las partes

en el contrato de compraventa, trae como consecuencia la nulidad relativa del acto jurídico; y para el caso de incapacidad de goce, la sanción del acto es la nulidad absoluta.

c) Cumplir con los requisitos exigidos por la Ley (Forma).

En forma general se puede decir que la compraventa es consensual por lo que hace a los bienes muebles y formal por lo que se refiere a los Inmuebles.

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales, cuyo valor sea mayor de quinientos pesos, para su validez será necesario que el consentimiento se manifieste por escrito, haciéndose constar en escritura pública pasada ante notario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Actualmente todo inmueble requiere de tal formalidad, puesto que no es posible encontrar uno de menor valor al establecido, ni siquiera igual.

La falta de forma o el incumplimiento de estos requisitos establecidos por la Ley para el contrato de compraventa producirá la nulidad relativa del mismo.

D) OBLIGACIONES Y GARANTIAS DE LAS PARTES.

En este inciso se mencionarán las consecuencias que para cada una de las partes (vendedor y comprador) tiene el contrato a estudio.

Las obligaciones del vendedor serán las siguientes:

1) Transferir el Dominio.

- ii) Entregar la Cosa.
- iii) Conservar la Cosa hasta la entrega.
- iv) Garantizar la Posesión útil.
- v) Garantizar la Posesión Pacífica.
- vi) Responder de la evicción.
- vii) Pago por mitad de los gastos de escrituración.

i) Transferir el dominio.

La principal obligación que se impone al vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho; obligación que se desprende de la definición que da el Código Civil de este contrato, en su artículo 2248 que a la letra dice:

"ARTICULO 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad ó de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".

Por otra parte, del artículo 2014 del Código Civil se desprende que si el objeto del contrato lo constituyen cosas ciertas y determinadas, basta la celebración del mismo para que opere la transmisión de dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase, de la cosa objeto de la venta.

En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, según lo dispone el artículo 2015 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En algunas ocasiones no opera la transmisión, como sucede en la compraventa con reserva de dominio, modalidad que se presenta cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. En este caso, el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, y por lo mismo no se transmite el dominio, ya que esta transmisión está sujeta a una condición suspensiva, consistente en el pago posterior del precio.

ii) Entregar la cosa.

Obligación que se desprende de la fracción I del artículo 2283 del Código Civil.

Entendemos por entrega de la cosa, el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual, siendo la primera la entrega material de la cosa vendida o el título si se trata de un derecho; la entrega jurídica es aquella cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida por el comprador; y la tercera, es cuando el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, y se de por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en este caso el vendedor tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

En referencia a las condiciones de tiempo, lugar, modo y substancia de entrega de la cosa, éstas se desprenden de los artículos 2284 a 2292 del Código Civil, las cuales trataremos a continuación.

En cuanto al tiempo en que debe entregarse la cosa vendida, ésta deberá hacerse en el plazo convenido (artículo

2079 del C.C.). Si nada se estipuló en cuanto al término para entregar la cosa y pagar el precio, ambas prestaciones deberán cumplirse simultáneamente (artículo 2286 del C.C.).

Si se hubiere señalado un término para que el comprador pague el precio, sin haberse estipulado cuándo se deba entregar la cosa, ésta deberá entregarse a los treinta días de la interpelación judicial ó extrajudicial, ante un notario ó dos testigos, tal y como se establece en el artículo 2080 del Código Civil, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

En relación al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, el vendedor tiene la obligación de entregarla en el lugar convenido y, si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época que se vendió (artículo 2291 del Código Civil). Tratándose de un bien inmueble, la entrega tiene que realizarse en el lugar de su ubicación, según se establece en el artículo 2083 del Código Civil.

Por lo que hace a la forma o modo en que debe entregarse la cosa, el vendedor está obligado a entregar la cosa en una sola exhibición, es decir, no puede entregar la cosa vendida en partes; pero si se conviene en el contrato que la entrega se haga parcialmente, el pacto es válido (artículo 2078 del C.C.).

En lo que se refiere a lo que el vendedor debe entregar, cuando la cosa es cierta, está obligado a entregar exactamente la cosa designada en el contrato, pues el artículo 2012 del Código Civil establece el principio de exactitud en cuanto a la substancia, que indica que el acreedor de cosa

cierta no puede ser obligado a recibir otra, aun cuando sea de mayor valor, lo que interpretado a "contrario sensu", significa que, para que el deudor se libere de su obligación, necesita entregar la cosa pactada. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, así como todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Dentro de este apartado mencionaremos la venta "ad-corpus" y la venta "ad-mensuram", por lo que hace a la exactitud de la cosa; la primera es aquella que se realiza sin especificación o detalle de la cosa, es decir, se calcula el precio en forma alzada en función de la individualidad misma de la cosa, tomada en conjunto, sin referencia a cierta unidad de medida; la segunda, la venta "ad-mensuram", es aquella en la cual el precio se determina proporcionalmente en función de una precisa unidad de medida.

En el caso de venta "ad mensuram", la entrega de la cosa deberá de hacerse exactamente a lo especificado o detallado, tomando en cuenta la unidad de medida establecida por las partes en el contrato, en tanto que en la venta "ad corpus", tratándose de la venta de un inmueble donde se han designado los linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

iii) Conservar la Cosa hasta la entrega.

Esta obligación de custodiar la cosa se encuentra contenida en dos disposiciones del Código Civil; una, la que establece que "desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por

virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario" (artículo 2284, in fine del C.C.). Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario, el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios para la conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, puesto que si no lo hace, responde de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia.

Del artículo 2292 del Código Civil se desprende la diligencia que debe operar en la conservación de la cosa, al estatuir que:

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

Del precepto antes transcrito se desprende la obligación del vendedor de conservar la cosa y de responder sólo de culpa o dolo en el caso de que el comprador rehuse recibir la cosa, es decir, que incurra en mora de recibir.

iv) Garantizar la posesión útil.

Esta obligación se refiere a que el vendedor debe responder de los vicios ocultos que tenga la cosa vendida, y se desprende de la fracción II del artículo 2283 del Código Civil. Se funda en el deber que impone la buena fé a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circuns-

tancias importantes que pudieran determinarlo a desistir del contrato.

Se requiere que la cosa para que esté viciada tenga el defecto de las siguientes características: "a) Que sea oculto; b) Desconocido por el adquirente; c) Nocivo a la utilidad de la cosa y d) Anterior a la adquisición". (17)

Debe entenderse que el vendedor no responde de los defectos manifiestos o que están a la vista, ni de aquellos ocultos de los cuales el comprador estuvo en aptitud de conocer por ser perito que por razón de su oficio o profesión pudo fácilmente descubrirlos. Igualmente no habrá responsabilidad para el vendedor si la cosa está viciada en el caso en que las partes hubieren pactado que no se responda por tal circunstancia, siempre y cuando no haya mala fé.

La responsabilidad del vendedor se traduce en estos casos en el derecho alternativo para el comprador de solicitar la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o bien para obtener la reducción proporcional en el precio, derechos que constituyen las llamadas acciones redhibitoria y quanti minoris, respectivamente.

v) Garantiza la posesión pacífica.

La garantía de la posesión pacífica consiste en que el vendedor responde de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad, al momento o con posterioridad

(17) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica, S.A. Puebla. Pue. México, 1984, Op. Cit. pág. 554.

a la celebración del contrato de compraventa, es decir, el vendedor debe garantizar que no haya actos jurídicos realizados por un tercero que afecten la posesión pacífica de la cosa, como por ejemplo el garantizar que el bien no esté hipotecado, si se trata de un inmueble o que no este en prenda si es mueble.

vi) Responder de la evicción.

Esta es una obligación para todo aquel que enajena, según se desprende del artículo 2120 del Código Civil, que a la letra dice:

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

También la fracción II del artículo 2283 impone esa obligación al vendedor. La evicción se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. Por tanto, para que se presente la evicción, son necesarios los siguientes requisitos:

1. Que exista una enajenación.
2. Que se desposea al adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada.
3. Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.
4. Que en la 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.

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas, según que el enajenante proceda de buena o mala fé. Si procedió de buena fé, está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en las mejoras a la cosa enajenada. Si el vendedor procedió de mala fé, además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente; al tiempo de la venta, o bien el que tuviere en el momento en que se presente la evicción; además los daños y perjuicios que se ocasionen al adquirente o comprador.

La Ley establece algunos casos en que el vendedor no responde del saneamiento por la evicción de la cosa vendida; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil, y son los siguientes: Si así se hubiere convenido; cuando el adquirente ha renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción si conociendo el adquirente el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de un hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto; si el adquirente, luego que sea emplazado, no denuncia el pleito de evicción al que le enajenó; si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó, y por último, si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

vii) Pago por mitad de los gastos de escrituración.

El vendedor debe de pagar la mitad de los gastos de la escritura y el registro. Se trata de una disposición que es supletoria a la voluntad de las partes y, por consiguiente, renunciable. Dice al efecto el artículo 2263 del Código Civil:

"ARTICULO 2263. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

Este precepto da a las partes la opción de pactar libremente la forma de pago de estos gastos.

- Las Obligaciones del Comprador son las siguientes:

- i) Pagar el precio.
- ii) Pagar por mitad los gastos de escrituración.
- iii) Recibir la cosa.
- iv) Pagar los impuestos.

i) Pagar el Precio.

La obligación se desprende tanto de la definición del contrato, así como del artículo 2293 del Código Civil, en el que se especifica que debe de ser en el tiempo, lugar y forma convenidos. En el caso de que las partes no pacten tales circunstancias de pago, la Ley suple esas omisiones.

Por regla general, no deben pagarse intereses en el precio, salvo en las siguientes excepciones: a) Si se convino entre las partes; b) Si la venta no se hizo a plazo, y

media un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio, y dicha cosa produce frutos o rentas; c) Si el comprador incurre en mora de pago en el plazo pactado y, d) Si se concede plazo posterior a la celebración del contrato.

Debe entenderse que el interés que se pague, salvo pacto en contrario es del nueve por ciento anual (artículo 2395 del C.C.).

Si no se ha fijado plazo para el pago del precio, y no se hubiere verificado a la entrega de la cosa, tendrá el acreedor que exigirlo en los términos del artículo 2080 del Código Civil, esto es, a los treinta días siguientes a la interpelación judicial que se haga en forma fehaciente.

En cuanto a la exactitud del lugar del pago del precio, deberá hacerse en lugar convenido, más si no hubiere alusión al respecto, los artículos 2084 y 2294 del ordenamiento legal ya citado anteriormente coinciden en señalar en que será en el lugar donde se entregue la cosa, considerando también que el artículo 2082 establece que por regla general el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor.

En relación con la exactitud de la substancia del pago, el precio debe entregarse en moneda nacional del curso corriente, más sin embargo, éste puede sufrir alteraciones en su valor puesto que la Ley monetaria establece a su favor de quien va a pagar, que si la obligación estuviera pactada en moneda extranjera, si ésta va a ser cumplida en la República Mexicana, se solventará entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se verifique.

Se hace necesario hacer mención de que para que el contrato sea considerado de compraventa, el precio de la cosa que se ha de pagar en numerario tiene que ser igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa, porque de lo contrario nos encontraríamos ante una permuta.

La forma de pago obliga al comprador a hacerlo en una sola exhibición, más sin embargo, las partes pueden pactar pago en abonos de la que se desprende una de las modalidades de la compraventa que es la concertada a plazos, tema central del presente trabajo en el que se analiza la falta de pago del comprador y las consecuencias que acarrea esta situación en relación directa con las disposiciones legales cuando el acreedor opta por la rescisión.

ii) Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Esta obligación es común al comprador y al vendedor, y se encuentra establecida en el artículo 2263 del Código Civil, por lo que se pueden aplicar los mismos comentarios vistos en las obligaciones del vendedor.

iii) Recibir la Cosa.

Como ya se ha dicho, el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida; de lo que se desprende que el comprador tiene derecho a recibirla, y en el caso de negarse a recibirla, el comprador caerá en mora, trayendo consigo que el vendedor sea descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, siendo solamente responsable de su dolo o culpa grave. Además el comprador deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, situación que se prevé en el artículo 2292 del Código Civil.

iv) Pagar los impuestos.

Es decir, el comprador tiene la obligación de pagar los impuestos por la traslación de dominio, si se trata de bienes inmuebles, y el impuesto al valor agregado (iva), en el caso de muebles gravados por este impuesto.

- Garantías del Vendedor.

El vendedor goza de las siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador:

- i) Un derecho de preferencia en cuanto al precio.
- ii) Un derecho de retención respecto de la cosa.
- iii) Una acción de cumplimiento.
- iv) Una acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

1) Derecho de preferencia en cuanto al precio.

En la compraventa cuando el comprador no cubre el precio, el vendedor tiene un derecho de preferencia, consistente en una garantía sobre los bienes vendidos para que su valor, en el caso de insolvencia, de quiebra, o de concurso del comprador, se aplique al pago del precio, de conformidad con los artículos 2993 en relación al 2293 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

ii) Derecho de retención de la cosa.

Garantía que se contiene en los artículos 2286 y 2287 del Código Civil, por los cuales al vendedor se le exime de entregar la cosa si el comprador no ha pagado el precio,

y en el caso de que se haya otorgado término para el pago, si después de la venta se descubre el estado de insolvencia del comprador.

iii) Acción de cumplimiento.

Es la acción que puede ejercitar el vendedor con el fin de que cumpla con su obligación el comprador, en caso de que éste no satisfaga el pago de la cosa vendida. Garantía consagrada en el artículo 1949 del Código Civil, y tema central del presente trabajo y que se tratará en detalle en el capítulo respectivo.

iv) Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

Garantía contenida en los artículos 1949, 2104 fracción I y 2300 del ordenamiento legal anteriormente citado, y tema de estudio de este trabajo y que se tratará en el capítulo siguiente.

- Garantías del Comprador.

El comprador goza de las siguientes garantías:

- i) Derecho de retención del precio.
- ii) Acción de cumplimiento.
- iii) Acción de rescisión.

i) Derecho de retención del precio.

Este derecho está consagrado por el artículo 2299 del Código Civil, que a la letra dice:

"ARTICULO 2299. Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le de fianza, salvo si hay convenio en contrario".

Las perturbaciones que sufra en la posesión deben ser jurídicas y no simplemente materiales, a no ser que se trate de ataques o molestias inferidas por el vendedor, en razón a que si provienen de tercero, el comprador como dueño de la cosa, tiene acciones para defenderla. Se refiere esta garantía a que existan gravámenes ocultos como servidumbres, hipotecas o usufructos, no inscritos en el Registro y de los cuales se percate con posterioridad el comprador.

ii) Acción de cumplimiento.

El comprador tiene la facultad de exigir al vendedor la entrega de la cosa, y al efecto es aplicable lo dispuesto por el artículo 1949 del Código Civil para demandar judicialmente el cumplimiento forzoso de una obligación. En relación con los artículos 2285, 2288, 2289, 2290, y 2291, el comprador al ejercitar la acción de cumplimiento, está facultado legalmente para exigir:

1. El pago de los gastos de entrega.
2. La entrega de la cosa en el estado que se encontraba a la celebración del contrato.
3. Los frutos producidos desde ese momento, rendimientos, acciones y títulos de la cosa.
4. Todo lo contenido en el inmueble dentro de los

linderos designados.

5. Que la entrega se haga en el lugar convenido.

iii) Acción de rescisión.

Nuevamente nos referimos al artículo 1949 del Código Civil, para cuando el comprador prefiere no exigir el cumplimiento forzoso del contrato en los casos de incumplimiento del vendedor; la disposición legal mencionada le otorga esta facultad incluyendo el pago de daños y perjuicios.

El Código Civil señala como casos especiales para demandar la rescisión:

1) Cuando el vendedor presentare el acervo vendido como de especie homogénea, y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (art. 2260 del C.C.).

2) Cuando la cosa tenga vicios ocultos y que sean de importancia o determinantes para la celebración del contrato.

3) Cuando el comprador sufra evicción, y;

4) Cuando la finca vendida se haya gravada con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente (Artículo 2138 del Código Civil).

E) MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

En el libro Cuarto, Segunda Parte, Título Segundo, Capítulo VII del Código Civil para el Distrito y Territorios

Federales, se regulan algunas modalidades del contrato de compraventa, y dichas modalidades son; Compraventa con reserva de dominio; Compraventa con pacto de preferencia; Compraventa con pacto de no vender a determinada persona; Compraventa de cosa futura y compraventa de esperanza; Compraventa a vistas; Compraventa a muestras; Compraventa por acervo o a la vista; Compraventa Judicial y, Compraventa en abonos.

i) Compraventa con reserva de dominio.

Esta modalidad del contrato a estudio consiste, en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio, dicha modalidad está regulada por el artículo 2312 del Código Civil. Como se puede observar, la venta con reserva de dominio está sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa, hasta que se cumpla una condición, consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio. De lo que se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, para que surta efecto respecto a tercero es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y éste sólo se puede hacer cuando se trata de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables, ya que tratándose de muebles que no pueden identificarse plenamente, este contrato sólo surtirá efectos entre las partes.

Asimismo en la compraventa con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, y la situación de que el tiempo de posesión se considerará como arrendamiento, teniendo el comprador que pagar una renta por el uso de la cosa, además de pagar una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido.

ii) **Compraventa con pacto de preferencia.**

Es aquella en la que se estipula 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, concediendo la Ley un plazo de tres días si la cosa fuere mueble, y de diez días si fuese inmueble para que el vendedor haga valer su derecho, contándose dichos plazos a partir de que el comprador haga la oferta, perdiendo ese derecho si no se ejercita dentro de los términos establecidos.

iii) **Compraventa con pacto de no vender a determinada persona.**

Es aquella en la que se estipula que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa, ésta no sea vendida a determinada persona. Modalidad que origina una obligación de no hacer.

iv) **Compraventa de cosa futura y compraventa de esperanza.**

Esta modalidad se presenta en aquellos casos en que el comprador toma para sí el riesgo de que la cosa no llegue a existir, por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque la cosa no llegue a existir.

La compraventa de esperanza, consiste 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, al igual que la compraventa de cosa futura, el vendedor es acreedor al precio,

aún cuando los frutos o productos no lleguen a existir.

La diferencia entre ambas es que, en la venta de esperanza, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, y en la venta de cosa futura, la cosa misma.

v) Compraventa a vistas.

Se presenta esta modalidad respecto de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, y el contrato no se perfecciona sino hasta que no se gusten, pesen o midan los objetos vendidos.

vi) Compraventa a muestras.

Existe ésta 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 descripción precisando sus circunstancias, requisitos, atributos y demás características que puedan identificarlo.

vii) Compraventa por acervo o a la vista.

Es aquella que se realiza sobre elementos que por alguna cosa contenga en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies y calidades distintas. En otras palabras, hay venta por acervo cuando el objeto materia del contrato se determina por el continente y no por el contenido.

Tratándose de bienes inmuebles la venta se realiza "ad corpus", es decir, se enajena todo lo que se encuentra

dentro de los linderos señalados en el contrato.

La propiedad en esta modalidad, se transfiere en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en el precio, aún cuando en el acervo existan bienes que se acostumbra contar, pesar o medir.

viii) Compraventa Judicial.

Es aquella que se lleva a través de subasta o remate a resultas de un juicio y en la cual interviene un juez.

ix) La compraventa a plazos.

Esta modalidad se tratará en el inciso siguiente de este capítulo en razón de que está relacionado con el tema central del presente trabajo.

F) LA COMPRAVENTA A PLAZOS

Empezaremos por definir lo que plazo significa y al efecto ESCRICHE indica: "PLAZO.- Es el espacio de tiempo que se concede al deudor para satisfacer a su obligación; puede ser determinado o indeterminado: Es determinado cuando se fija un día cierto y es indeterminado cuando se designa un acontecimiento futuro cuyo día se ignora; también puede ser expreso o tácito, según se indique en la convención, o que resulte necesariamente de ella". Continúa: "El plazo se diferencia de las condición, en que ésta suspende la obligación y aquel no hace más que retardar su cumplimiento". Sigue: "Lo que se debe a plazo no puede exigirse antes de su vencimiento; pero si el deudor pagare alguna cosa con anticipación, no podrá ya repetirla, pues pagó lo que realmente debía, siendo

cierto que el plazo ha de llegar; lo que no sucede en lo que se debe bajo condición, por que como ésta es incierta por su naturaleza, nada se debe hasta que se cumpla. El plazo se presume estipulado a favor del deudor, a no ser que de la estipulación o circunstancias resulte que se ha convenido también a favor del acreedor. De aquí parece seguirse que como cada cual puede renunciar su derecho, tendrá el deudor la facultad de pagar antes del vencimiento, a no ser que el acreedor tenga interés en no recibir el pago hasta que llegue el plazo." (18)

Podemos entonces definir al contrato de compraventa a plazos como el que se hace consistir en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador quien se obliga a pagar por ello un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas previamente determinadas por las partes.

RAFAEL DE PINA refiriéndose a esta modalidad de compraventa expresa: "La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; puede afirmarse que es la manera habitual, corriente, por medio de la cual el gran público adquiere los objetos cuyo precio excede de las compras al menudeo". Continúa: "A la venta en abonos, le han sido atribuidos algunos inconvenientes sobre todo de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales constituye un aliciente, a veces irresistible para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometedoras, en cambio ofrece la ventaja de que

(18) ESCRICHE, JOAQUIN. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Op. Cit. pág. 1351.

permite a las personas de escasos recursos, adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener". (19)

No podemos negar la importancia de esta modalidad del contrato de compraventa, mediante el cual el nivel de vida de la gran mayoría de la población puede verse beneficiada por la adquisición de objetos necesarios y que de otra manera sería prácticamente imposible obtenerlos y más aún tratándose de inmuebles.

En principio la venta a plazos transfiere el dominio de la cosa, más sin embargo es usual que este tipo de compraventa se pacte con reserva de dominio, en la cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, hasta en tanto no le haya sido pagado el precio. Dicha estipulación debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta efectos contra terceros, siempre y cuando se trate de bienes inmuebles o muebles que se puedan identificar.

También usualmente se adiciona esta compraventa con el pacto comisorio para que en el caso de un incumplimiento por alguna de las partes opere la rescisión del contrato.

De cualquier modo, aunque no se quiera desconfiar de la parte compradora, no está demás el incluir las modalidades, condiciones o pactos necesarios que permitan asegurar el obtener los fines propios del contrato celebrado, o en su caso el poder restituir las prestaciones pagadas sin menores

(19) DE PINA, RAFAEL . Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México, 1982. pág. 52.

contratiempos.

La compraventa en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

a) Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, ésto mediante la inclusión del pacto comisorio ya mencionado. De cualquier modo y como se verá el artículo 1949 del Código Civil vigente, encontró una fórmula que conjunta una justa protección al vendedor perjudicado ante el incumplimiento del comprador en las ventas en abonos por una parte y por otra de asegurar la estabilidad y firmeza de esta clase de operaciones con relación a terceros.

Con este objeto la cláusula implícita que por virtud del artículo 1949 del Código en cuestión se encuentra en todos los contratos bilaterales, permite entre las partes la rescisión de las compraventas en abonos cuando el comprador incumple sus obligaciones en lo tocante al pago del precio y en concordancia el artículo 2300 del Código Civil establece:

"ARTICULO 2300. 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".

La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trate siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público, según se desprende de la fracción primera del artículo 2310

del Código Civil.

b) Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse indubitadamente, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual surtirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público.

c) Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, y que por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esa cláusula no surtirá efectos contra terceros de buena fé que hubieren adquirido los bienes.

Se puede notar que para que la rescisión produzca efectos contra terceros se requiere que se haya convenido el pacto comisorio en forma expresa y que el mismo se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad como se establece en el artículo 3007 del Código Civil, que a la letra dice:

"ARTICULO 3007. Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

En este orden de ideas, siendo el tema central de la presente tesis la rescisión del contrato de compraventa a plazos por incumplimiento en el pago, se estudiará la misma en el siguiente capítulo, así como las consecuencias que de ello se deriven.

CAPITULO III RESCISION DE CONTRATO

A) CONCEPTO DE RESCISION

En cuanto a su raíz, la palabra Rescisión proviene de la voz latina "rescissum", que significa acción y efecto de romper o dividir.

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

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

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

- i) Sólo se otorgaba al vendedor.
- ii) Sólo se daba para el contrato de compraventa.
- iii) No requería la declaración judicial, operaba "ipso jure" por voluntad del vendedor.

Con lo anterior, nos damos cuenta como la rescisión del contrato resultó como consecuencia del incumplimiento

por una de las partes, significándose una defensa para el vendedor.

Ahora analizaremos algunas definiciones en nuestro derecho sobre la rescisión:

Desde el punto de vista del Derecho, rescisión es "el acto por el cual una persona mediante la concurrencia de una causa jurídicamente eficiente, ya legal, ya contractual, rompe un vínculo de derecho válidamente contraído é impide que ésta surta o siga surtiendo efectos normales derivados de su naturaleza y existencia". (20)

Se ha dicho, "que es la manera de poner fin a una relación obligatoria, nacida de un contrato, siempre que éste no se haya ejecutado en su integridad". (21)

También se ha definido como "el acto jurídico unilateral por el cual se le pone fin, salvo que la Ley lo prohíba, de pleno derecho "ipso jure", sin necesidad de declaración judicial, a otro acto bilateral plenamente válido por incumplimiento culpable en éste, atribuible a una de las partes". (22)

Estas definiciones contienen sobre la rescisión, ideas similares, pero podemos observar que la tercera contempla que la rescisión opera de pleno derecho, al establecer que la rescisión es la manera de poner fin de pleno derecho o

(20) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO UTEHA, Tomo VIII, pág. 1202.

(21) SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Edit. Porrúa, S.A., México 1984, pág. 68.

(22) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones Edit. Cajica, S.A., Puebla, Pue. México 1984. pág. 519.

"ipso jure" sin declaración judicial a un acto jurídico bilateral; esta forma de resolver el contrato, se expondrá más adelante; independientemente de esto y partiendo de ellas, podemos ver que ambas se basan en el incumplimiento de las obligaciones por parte de cualquiera de los contratantes, es decir, ese incumplimiento da lugar a que la parte que saliera perjudicada tenga derecho a rescindir el contrato, ya que "la resolución del contrato sólo podrá pedirla la parte que ha cumplido con su obligación, no así la que ha dejado de cumplirla, es decir, basta que se dé el incumplimiento para poder ejercer la acción resolutoria sin ser indispensable que se haya sufrido un perjuicio pecuniario". (23)

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1949, establece:

"ARTICULO 1949.- 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 escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Atendiendo a este precepto, el vendedor puede optar por exigir el cumplimiento de la obligación o resolver el

(23) MARTINEZ ESCOBAR, MANUEL. Obligaciones y Contratos. Edit. Cultural, S.A., Habana-Cuba 1970, pág. 350

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

Al hablar de recíprocas nos debemos ubicar en aquellas relaciones contractuales, donde existe una prestación y una contraprestación, ya que se dice que: "la obligación de una de las partes permanece ligada a la persistencia de la obligación correspondiente a la otra parte, así como al cumplimiento de la misma". (24)

Por otra parte a la rescisión también se le ha querido equiparar a una condición resolutoria, dado que ambas producen efectos similares como lo es la extinción del contrato; tal concepción es criticable, dada la naturaleza misma de la condición resolutoria, dado que ésta, es un acontecimiento futuro e incierto, que cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido. Ahora bien la rescisión por incumplimiento contenida en el artículo 1949 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, no puede estimarse como una condición en sentido técnico, ya que el hecho ilícito que ahí se menciona depende de la voluntad del que incumple o de hechos ajenos al contrato y por lo mismo falta el elemento incertidumbre, porque cuando una de las partes no desea cumplir su obligación

(24) SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, S.A., México 1984. pág. 98.

no puede decirse que hay incertidumbre, pues ella a su arbitrio puede decidir o no, que se lleven a cabo las obligaciones convenidas.

No puede confundirse la condición resolutoria con la rescisión (pacto comisorio), porque en la condición resolutoria desde que ésta se cumple, la obligación para ambas partes queda como no nacida y produce sus efectos "ipso jure", es decir, se resuelve automáticamente; en cambio en la rescisión a pesar de que se cumpla la supuesta condición del incumplimiento, la obligación no se resuelve hasta que lo quiera la parte que ha estipulado dicha condición y aún se conservará si prefiere mantenerla, no obstante la voluntad contraria de la otra parte.

Juan M. Farina, al respecto expone "que la Ley Argentina hace una distinción entre pacto comisorio expreso, tácito y condición resolutoria; pues define al pacto comisorio expreso como "la cláusula por la que cualquiera de los contratantes puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y obligaciones que contrajo" y el tácito como "aquel en donde la Ley en silencio permite a la parte no culpable solicitar la resolución del contrato ante el incumplimiento". En cuanto a la cláusula resolutoria, la define "como aquélla contenida en los actos jurídicos, por la cual las partes subordinan a un hecho incierto la existencia de un derecho adquirido". (25)

Sobre lo que se ha expuesto respecto al pacto comisorio (rescisión) y condición resolutoria, nos podemos dar cuenta

(25) FARINA M. JUAN. El Pacto Comisorio. Bibliografía Omebo. Editores Libres. Buenos Aires 1961. págs. 48 y 49.

que son figuras similares que pueden llegar a confundirse, en tal virtud cabe mencionar algunas diferencias importantes sobre ellas para poder tener un concepto más amplio que nos permita adoptar un mayor criterio y estar en posibilidad de saber ubicarlas en el ámbito jurídico:

1. En el pacto comisorio la resolución depende de la voluntad de la parte cumplidora, es decir, es facultativa, y puede incluso desecharla y optar por exigir el cumplimiento; mientras que en la condición resolutoria, cualquiera de las partes se puede prevalecer de ella y la resolución de la obligación no depende de la voluntad de las partes, sino que ella se produce por ministerio de Ley, ya que opera aún sin el consentimiento de las partes.

2. Para que se genere la rescisión es necesaria la manifestación de voluntad del titular de la facultad resolutoria dirigida a producir tales efectos; y en la condición resolutoria sale sobrando esa manifestación de voluntad, pues opera ella por ministerio de ley, y si por alguna causa se tuviera que recurrir a los tribunales, sería tan sólo para lograr la restitución de lo que deben devolverse las partes por virtud de los efectos retroactivos de la condición resolutoria. Por este motivo, la sentencia en el pacto comisorio es constitutiva, ya que decreta la resolución por incumplimiento, y en la condición resolutoria la sentencia es declarativa, es decir, sólo declara y constata la resolución del contrato.

3. En el pacto comisorio, la parte que ha ejercitado la acción resolutoria, puede renunciar a ella o desistirse hasta antes de que se dicte sentencia en el juicio; en cambio en la condición resolutoria, sólo por acuerdo de las partes podrá renunciarse a los efectos producidos por ella, lo cual originaría la existencia de un nuevo contrato, ya que el ante-

rior queda extinguido al cumplirse la condición pactada.

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

Manuel Borja Soriano, ha expuesto que la rescisión es "una acción que depende de la voluntad de la parte cumplidora, ya que la ley le concede dos acciones: la ejecución del contrato o la rescisión del mismo sin poder quedar resuelto de pleno derecho por su sola voluntad, pues en este caso no tendría cabida al exigir el cumplimiento de la obligación".(26)

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

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

(26) BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Edit. Porrúa, S.A. 1982. Pág. 158.

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

B) ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO

El Incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa a plazos, puede tener como origen causas imputables al deudor o bien causas ajenas a él, que pueden determinar la extinción de la relación contractual o bien se transforme el objeto de la obligación en una prestación por la indemnización por daños y perjuicios motivados por la falta de cumplimiento. En el segundo caso puede suceder que la cosa materia del contrato, se destruya por caso fortuito o fuerza mayor, es decir, que exista entonces una imposibilidad física para el cumplimiento, sin que se traduzca en un acto culposo del deudor, que pudiera generar en caso contrario, la obligación de resarcir el daño.

El incumplimiento de las obligaciones contractuales trae como consecuencia el ejercicio de las acciones respectivas por parte del vendedor:

1) La acción de cumplimiento del contrato, por el cual se puede exigir el pago del precio, los gastos que ha ocasionado el contrato, los intereses legales, y una indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento temporal.

Se trata de una acción muy usual en las relaciones jurídicas que origina la compraventa, pues en las enajenaciones el vendedor opta por exigir el cumplimiento del contrato de acuerdo con el artículo 1949 del Código Civil vigente que a la letra dice:

"ARTICULO 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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

El mismo precepto antes transcrito, señala que además se podrá exigir los daños y perjuicios, asimismo el artículo 2296 del mismo ordenamiento legal citado en su fracción III, faculta al vendedor a reclamar los intereses moratorios con arreglo a los artículos 2104 y 2105 del Código en comento, es decir, si se hubiere señalado un plazo para el pago del precio, corriendo los intereses a partir del vencimiento del mismo.

ii) La acción rescisoria, en los contratos sinalagmáticos en donde ambos contratantes están recíprocamente obligados, puede cada uno de ellos cuando la otra parte no cumpla con lo estipulado, optar por exigir el cumplimiento de las prestaciones, o bien, solicitar la resolución del vínculo

contractual ante las autoridades competentes.

La causa que dá nacimiento a la acción rescisoria es la falta de pago del precio, el vendedor podrá pedir la rescisión del contrato con objeto de que se restituyan las prestaciones que se han dado las partes. En nuestra legislación, la cláusula rescisoria está incierta en todos los contratos bilaterales tácitamente, se entiende sobreentendida, pero para que surta efectos con respecto a terceros, es necesario que se reúnan dos requisitos: que se estipule expresamente el pacto comisorio en el contrato a fin de que los terceros se enteren de que el vendedor en caso de no pagarse el precio convenido, podrá exigirse la rescisión del contrato; además es indispensable que se inscriba debidamente en el Registro Público, por que es la forma efectiva de darle publicidad.

El artículo 1949 del Código Civil, contiene el principio de la acción rescisoria al establecer la facultad de resolver los contratos por incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes contratantes, siendo requisitos indispensables para que ésta proceda:

1. Que exista un contrato de prestaciones recíprocas.
2. Que haya cumplimiento previo de las obligaciones a cargo del acreedor que ejercita el derecho de resolución.
3. Que exista un incumplimiento del deudor contra quien se ejercita la acción rescisoria.

En cuanto a la rescisión de la compraventa en abonos, en particular está sujeta a diversas reglas las cuales se establecen en el artículo 2310 del Código Civil, que a la

letra dice:

"ARTICULO 2310.- 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 indubitable 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 de pago del precio pero esa cláusula no producira efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

Como podemos ver, la compraventa puede ser rescindida por la falta de pago del precio basándose en el artículo 2300

tomando en cuenta que el pago del precio es la principal obligación que tiene el comprador; dicho precepto a la letra dice:

"ARTICULO 2300.- La falta de pago del precio dá derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951".

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

Al respecto el Lic. Aguilar Carbajal da su punto de vista en el sentido de que "el Código realmente siempre ha tratado de proteger al vendedor, aún cuando con este tipo de venta se le da mayor facilidad al comprador para adquirir bienes, sin embargo, al inscribirse la cláusula rescisoria, se está protegiendo más al vendedor que al adquirente de buena fé". (27)

(27) AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles. Editorial Hagtane. México 1969, pág. 106.

Por otra parte al operar la rescisión del contrato, las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

El Código Civil tratando de proteger al vendedor, estableció que si éste había entregado la cosa vendida, podría exigir del comprador por el uso de ésta el pago de un alquiler o renta fijada por peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que hubiese sufrido la cosa.

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

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

C) JURISPRUDENCIA

Dentro de este inciso, expondremos algunas tesis jurisprudenciales sobre el pacto comisorio expreso y pacto comisorio tácito, en virtud de la relación intrínseca que existe entre éstos y la rescisión, así también las relacionadas con la rescisión del contrato de compraventa en especial, materia de la presente exposición.

Existe una tesis sobre el pacto comisorio expreso, que dice:

"CONTRATOS, RESCISIÓN DE LOS. La doctrina admite la posibilidad del pacto comisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera, y cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento. Nuestro derecho no repugna ese pacto expreso, que no se encuentra en oposición con los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil, puesto que la voluntad de los particulares no exime de la observancia de ninguna ley ni contraviene leyes prohibitivas. Las partes indudablemente que tienen libertad para fijar expresamente los casos de extinción del contrato ó, en otras palabras, de establecer condiciones resolutorias, y el pacto comisorio expreso, como se ha dicho, no es otra cosa que una condición resolutoria. Tampoco es contraria al artículo 1949 del Código Civil, ya que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, sino que éstos pactan libremente la manera de resolverlo".

A. D. 5061/1952. Banco Nacional de Crédito ejidal. Resuelto el 27 de enero de 1955, por unanimidad de 4 votos. Ponente: Mtro. Castro Estrada, Srío. Lic. Alfonso Trueba Olivares. 3a. Sala. Boletín 1955, pág.15

Con esta tesis queda fundamentada la rescisión derivada de un pacto comisorio expreso, el que tendrá como consecuen-

cia la resolución del contrato de pleno derecho y en donde el Juez sólo declarará dicha rescisión.

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

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

A. D. 2784/78. Rubén Romo Rangel. 2 de febrero de 1979. 5 votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Srío. Lic. Carlos A. González Zárate. Tercera Sala Informe 1979 Segunda Parte. Tesis 78. pág. 66.

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

En cuanto a la rescisión del contrato de compraventa

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

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

Primera Sala. Tomo LXXXIV, Pág. 98. Índice General. Segunda Parte. pág. 274. Vide T. CVI. Pág. 46, Primera Sala. Vide T. CX. Pág. 24, Primera Sala.

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

En lo que se refiere al artículo 1949 del Código Civil, existe esta tesis, que a la letra dice:

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

Para que las partes en un contrato de compraventa en abonos puedan ejercitar en su caso, la acción rescisoria no es necesario que haya pacto expreso al particular.

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

Primera Sala. Tomo LXXXIV. pág. 97. Índice - General. Segunda Parte. Página 274.
Vide T. CVI. Página 46. Primera Sala.
Vide. T. CX. Página 24. Primera Sala.

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

Asimismo cabe citar la siguiente tesis al tema a estudio, y que a la letra dice:

"COMPRAVENTA EN ABONOS, EFECTO DE LA RESCISIÓN.- Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, son nulas, y la sentencia respectiva, al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley".

Quinta Epoca:

Tomo C - Luis Ramón. 5 votos. pág. 1061.

A. D. 169/1957 - José Gutiérrez Alvarez. Unanimidad de 4 votos. Sexta Epoca, Vol VIII, Cuarta Parte, Pág. 22.

A. D. 7401/1957 - Ignacio Navarro Padilla. Sexta Epoca, Vol. XXI, Cuarta Parte, Pág. 63.

A. D. 485/1959 - Cooperativa de Autotransportes Díaz Ordaz, S. C. L. 5 votos. Sexta Epoca, Vol. XLV, Cuarta Parte. Pág. 14.

A. D. 6943/1960 - Técnica Automotriz, S.A. 5 votos. Sexta Epoca, Vol. XC, Cuarta Parte, Pág. 44.

Con las tesis jurisprudenciales citadas, podemos

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

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

Dentro de las causas que pueden dar origen a la rescisión del contrato, la falta de pago es una de las más comunes y habiéndolo citado la tesis referente a ella, podemos decir que en la compraventa a plazos, la falta de un sólo abono dará lugar a pedir la rescisión del acto jurídico en virtud de formar parte de la totalidad del precio, considerando a su vez la falta de pago del precio causal de rescisión del contrato de compraventa en general.

CAPITULO IV
LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y
ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA
EL DISTRITO FEDERAL

A) ARTICULO 20 Y REFERENTES DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

La Ley Federal de Protección al Consumidor, como todas las leyes mexicanas están enmarcadas dentro de un ordenamiento jurídico que corresponde a la propia dinámica establecida por la historia jurídica de nuestro país, por lo tanto los procedimientos que en ella se plantean son independientes de la protección constitucional que en esta materia o en cualquier otra tenemos todos los mexicanos.

Esta Ley es producto de la reglamentación que se hace necesaria dentro de la complicada vida moderna en que nos encontramos y en la que se necesitan ordenamientos que limiten la libertad o más bien la definan para anteponer el interés colectivo al interés particular.

Se trata de una Ley cuyos fines son los de salvaguardar los derechos de los consumidores y corregir vicios comerciales para lo cual establece derechos irrenunciables para los consumidores.

La Ley Federal de Protección al Consumidor es resultado de la pugna de organizaciones obreras por medio del Comité Nacional Mixto de Protección al Salario (es una rama del Congreso del Trabajo) esgrimiendo que la disparidad entre proveedores y consumidores redundaba en favor de los primeros puesto

que se imponían condiciones unilaterales para que los consumidores se pudieran hacer de los bienes y servicios que requieren.

Los principios básicos a cubrir por esta Ley son los siguientes, debiendo resaltar el mencionado en tercer lugar para efectos del presente trabajo.

1. La irrenunciabilidad de las normas de protección al consumidor.

2. El principio de veracidad como rector de las relaciones proveedor, consumidor, manifestado, v.g., a través de la exigencia de que la publicidad de cualquier artículo o servicio se ajuste a las características efectivas de lo que se anuncia.

3. Como consecuencia, el principio de transparencia en los contratos. El consumidor debe tener pleno conocimiento de los derechos que adquiere y las obligaciones que asume.

4. La efectividad de las garantías de productos y servicios.

5. La facultad a la autoridad competente para establecer las tasas máximas de intereses y el monto de otros gastos propios de las operaciones a crédito.

6. La posibilidad de modificar, judicialmente, las cláusulas unilateralmente impuestas en los contratos de adhesión o de machote.

7. Procedimiento para cambiar prácticas engañosas

o trato enequitativo al consumidor.

8. La regulación de las llamadas ofertas y promociones.

La Ley Federal de Protección al Consumidor proyectada por el entonces Presidente Luis Echeverría Álvarez, el 18 de Diciembre de 1975, y puesta en vigor el 5 de Febrero de 1976, fué decretada en beneficio de los consumidores, con lo cual nos damos cuenta de la importancia que fue adquiriendo el contrato de compraventa, dando origen a que acrecentaran los abusos por parte de los vendedores; y así como al surgir esta Ley, tuvo como finalidad proteger a los consumidores expuestos a dichos abusos.

Por otra parte, la competencia de la Ley que nos ocupa se encuentra establecida en su artículo primero, que a la letra dice:

"ARTICULO 1o. Las disposiciones de esta ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social. Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario.

La aplicación y vigilancia en la esfera administrativa de las disposiciones de la presente Ley, a falta de competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Serán órganos auxiliares para la aplicación y vigilancia de lo dispuesto en esta ley toda clase de autoridades federales, estatales y municipales. Los Agentes del Ministerio Público Federal orientarán a los consumidores respecto de los alcances de esta ley, los procedimientos y las autoridades competentes para conocer de sus quejas.

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

Asimismo, la Ley en comento nos da la definición de Consumidor en su artículo tercero, que a la letra dice:

"ARTICULO 3o. Para los efectos de esta ley, por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o cons-

tractores de viviendas para venta al público o cuando otorguen el consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios quedarán sujetos a las prevenciones de esta ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma".

En cuanto a las operaciones a crédito se encuentran reguladas en el Capítulo tercero, tema principal del presente trabajo, y el cual se analizará en el presente capítulo.

Al hablar de las operaciones a crédito el artículo 20 de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece lo siguiente:

"ARTICULO 20. En toda operación en que se conceda crédito al consumidor, el proveedor está obligado a informar previamente a aquél sobre el precio de contado del bien o servicio de que se trate, el monto de los intereses y la tasa a que éstos se calculan, el total de los intereses a pagar, el monto y detalle de cualquier cargo si lo hubiere, el número de pagos a realizar, su periodicidad, la cantidad total a pagar por dicho bien o servicio y el derecho que tiene al liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de los intereses..."

De este precepto se desprende que la Ley Federal de Protección al Consumidor, al referirse a la obligación que tiene el proveedor de informar sobre el precio de contado y los intereses a pagar dentro de una venta a crédito, está reglamentando que el precio siempre deberá ser el mismo tanto en las ventas de contado como en las ventas en abonos; en cuanto a los intereses, el artículo veintiuno establece que éstos se calcularán sobre el precio de contado menos el enganche que se hubiere pagado.

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

Una vez fijado el interés por la Secretaría de Comercio, éste se causará solamente sobre saldos insolutos, y no podrán surtir efectos los pactos en que se hubiere estipulado un interés mayor.

Por lo que respecta a la compraventa a plazos y con reserva de dominio, no podrá ser aumentado bajo circunstancia alguna el precio originalmente estipulado para la operación (Art. 27 de la L.F.P.C.).

Como puede verse, esta ley si hace referencia a la

forma en que deberán fijarse los intereses en el contrato tanto ordinarios como moratorios. Con lo expuesto nos damos cuenta como esta ley al igual que nuestro Código Civil, regula las modalidades de la compraventa, así como las normas a que están sujetas con el fin de resguardar siempre los intereses de la parte adquirente.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, queriendo otorgar una protección más eficaz al consumidor ante una demanda de rescisión de contrato, establece en su Artículo 29 lo siguiente:

"ARTICULO 29. En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones-periódicas, cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor pretende o demanda la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, tendrá derecho el consumidor a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan.

En todo caso los pagos que realice el consumidor aún en forma extemporánea que sean aceptados por el proveedor, liberarán a aquél de las obligaciones inherentes a dichos pagos."

Con ésto se le dió al comprador que hubiese pagado más de la tercera parte del precio, la facultad de ejercer cualquiera de las dos acciones, es decir, la Ley Federal de Protección al Consumidor, tomando en cuenta que al existir

un cumplimiento parcial de la obligación de más de la tercera parte del precio, pretende evitar que el contrato deje de existir y así concede la oportunidad de pagar el adeudo vencido más las costas y gastos judiciales.

Esta Ley a diferencia de nuestro Código Civil, otorga las acciones a la parte incumplida o consumidora, mientras que aquél otorga a la parte que ha cumplido con su obligación, la facultad de exigir su cumplimiento o la resolución de la misma y en cuanto a la compraventa a plazos, faculta al vendedor a rescindir el contrato por la falta de uno o más pagos sin tomar en cuenta el porcentaje cubierto por el comprador, es decir, el contrato puede ser rescindido aún habiéndose cubierto la tercera parte o más del precio pactado obligando al comprador a la restitución del bien objeto del contrato, sin dejarle en este caso opción alguna.

Dentro de lo reglamentado por la Ley Federal de Protección al consumidor, al operar la rescisión de la compraventa en abonos de bienes muebles e inmuebles, las partes deberán restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor tendrá derecho siempre que hubiese entregado la cosa a exigir por el uso de ella el pago de un alquiler o renta y una indemnización por el deterioro que aquélla hubiere sufrido, mismas que serán fijadas por las partes hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria, o a falta de acuerdo por peritos designados administrativa o judicialmente según sea el caso (Art. 28 de la L.F.P.C.).

Por otra parte, también existe una diferencia con nuestro Código Civil, ya que establece que el pago del alquiler o renta, así como la indemnización por el deterioro que hubiere sufrido la cosa, será fijado por peritos, y en ningún momento

incluye a las partes para realizar tal fijación.

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

Lo anterior viene a significar una diferencia más con el Código Civil, ya que éste sólo establece que el comprador que haya pagado parte del precio, tendrá derecho a los intereses legales de la cantidad que entregue, teniendo como base en este caso el interés legal del nueve por ciento anual.

Con lo expuesto, podemos observar que en lo que se refiere a los efectos jurídicos de la rescisión, éstos son los mismos contemplados por el Código Civil en su Artículo 2311, ya que ambos obligan a la restitución de las prestaciones realizadas aunque en el momento de cuantificarlas si existen diferencias, las cuales ya hemos enunciado en líneas anteriores, mismas que nos hacen ver como cada una de las reglamentaciones se inclinan por una de las partes que intervienen en la compraventa, es decir, la Ley Federal de Protección al Consumidor trata de salvaguardar los intereses del consumidor o comprador, estableciendo en su favor defensas que puede hacer valer en contra de las acciones de rescisión de contrato, en tanto que el Código Civil, no da estas defensas al comprador, sino que faculta al vendedor a estipular la rescisión expresa en el contrato, y en ningún momento admite analizar el grado de incumplimiento de la obligación al momento de la rescisión del contrato de compraventa.

B) ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Como ya hemos mencionado, la resolución de las obligaciones recíprocas se entiende implícita en ellas según lo determina el Artículo 1949 del Código Civil vigente, y que a la letra dice:

"ARTICULO 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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

El incumplimiento del contrato responsabiliza al deudor cuando este incumplimiento proviene de su culpa y lo compromete a reparar los daños que cause, dando además derecho al acreedor a desligarse de su propia obligación mediante la rescisión del contrato. La otra opción es que se exija al deudor la ejecución forzosa del contrato más los daños y perjuicios correspondientes.

Hay que hacer notar que la rescisión se distingue de la nulidad en que ésta es provocada por un vicio de origen, en tanto que la rescisión presupone un negocio válido en su origen, cuyos efectos se extinguen en virtud de un hecho posterior a su celebración, hecho consistente en el incumplimiento de uno de los obligados.

Al hacer mención del artículo 1949 del Código Civil y al examinar su contenido nos podemos percatar de la existencia de un pacto comisorio implícito, y al respecto surge la cuestión de si es necesario el acudir ante los tribunales judiciales para que éstos resuelvan sobre si procede o no la rescisión.

Por otro lado, cuando el pacto comisorio es expreso, esto es, dentro del cláusulado del contrato se determina específicamente la rescisión del mismo por incumplimiento de alguna de las partes, opera éste de pleno derecho? o, al igual que en el caso del pacto comisorio implícito es necesario acudir a los tribunales para la correspondiente declaración? o, más aún, en todo caso es necesaria la intervención de los tribunales o no es necesaria?.

Dentro de la doctrina tenemos opiniones en uno y en otro sentido y al efecto citaremos lo expresado por diversos autores.

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González sostiene que el pacto comisorio opera "ipso jure" en el derecho mexicano y al efecto el legislador suprimió del Código de 1928 la mención expresa de la necesidad de una declaración judicial para que proceda la rescisión del contrato en donde una de las partes comete el hecho ilícito de incumplir sus obligaciones. Sobre esto anota: "El legislador de 1928 a no dudarlo, en forma voluntaria o involuntaria, percatándose de los errores en que incurrieron los Códigos de 1870 y 1884 y antes el de Napoleón al confundir dos instituciones totalmente diversas como eran la Lex Comisoria y la Resolución Canónica, quiso poner en orden y estableció uno solo de los dos sistemas."

"Y se decidió con todo tino y visión de las necesidades jurídicas modernas, por la Lex Comisoria. De otra forma

no es posible explicar el porqué la supresión del requisito de acudir ante la autoridad judicial a exigir la rescisión del convenio, por incumplimiento de una de las partes."

"Es indudable que cuando se procedió a reformar la legislación civil, el legislador de 1928 analizó el origen del Artículo 1184 y entonces, con toda precisión separó la condición resolutoria tácita y su necesidad de declaración judicial para la resolución, del pacto comisorio que no la requiere, y así en el texto del 1949 suprimió la parte conducente del Artículo 1421 del Código de 1884."

"Es así como debe de concluirse que, a la luz del actual Código, la resolución del convenio por incumplimiento en las obligaciones de acuerdo con el Artículo 1949 no requiere declaración judicial." (28)

Además deberá considerarse lo sostenido por la H. Suprema Corte de Justicia en una tesis jurisprudencial admitiendo la posibilidad de que el pacto comisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera tiene como efecto la de poder producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento, puesto que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, sino que éstos pactan libremente la manera de resolverlo.

Con lo anterior, ya tenemos asentada opinión en el sentido de que la rescisión opera "ipso jure" en los casos

(28) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Ed. Cajica, S.A., Puebla, Pue. México, 1984. pág. 533.

de pacto comisorio expreso y tácito (Gutiérrez y González) y de que igualmente opera de pleno derecho en el caso únicamente de pacto comisorio expreso (H.S.C.J.N.).

José Ramón Sánchez Meda Urquiza sostiene en desacuerdo con lo expresado que es necesaria la intervención de los tribunales para que el pacto comisorio implícito tenga eficacia y en consecuencia se haga la correspondiente declaración de rescisión del contrato previa la tramitación del juicio.

El Artículo 1421 del Código Civil de 1884 imponía al contratante perjudicado la necesidad de acudir a la autoridad judicial para obtener la resolución del contrato bilateral que había dejado de cumplir el otro contratante, dicho precepto a la letra decía:

"ARTICULO 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."

El Maestro Manuel Borja Soriano sostiene igualmente que la resolución no opera de pleno derecho porque: "De otra manera se impondría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido; ahora bien, es solamente un favor que la Ley antiende conceder a esta parte y la misma es libre de no usar este favor; ella puede, si lo prefiere, (su interés se lo pedirá a menudo), exigir por las vías de derecho la ejecución del contrato. La parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, tiene pues, una acción que ejercer, lo que excluye la posibilidad de una resolución que opere

de pleno derecho. La solución contraria habría conducido a este resultado inadmisibile: que una de las partes habría podido por su sola voluntad resolver el contrato rehusándose a cumplirlo". Continúa: "la resolución, en principio debe ser demandada judicialmente; así 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 los Códigos mencionados. No bastaría pues, que la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido, manifestara a la otra por acto extraoficial su voluntad de resolver el contrato". (29)

Asimismo, el citado autor sostiene que "si el pacto comisorio operara de pleno derecho, se estaría admitiendo que el deudor o parte incumplida, al dejar de ejecutar su obligación, traería como consecuencia la resolución del contrato lo cual se equipararía a la consecuencia de una condición resolutoria ordinaria ocasionando un estado de indefensión para el acreedor quien no podría exigir el cumplimiento de la obligación". (30)

Todavía fundamentando lo anterior, expone "que la resolución no opera de pleno derecho, ya que además de estarse eliminando la facultad de exigir el cumplimiento del contrato, se estaría dejando la resolución del mismo a la voluntad de una de las partes quien podría resolverlo de pleno derecho con el sólo hecho de rehusarse a cumplirlo ". (31)

(29) BORJA SORIANO MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa S.A., México, 1982 Vol. II, pág. 127.

(30) BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa S.A., México, 1982 Vol. I. pág. 160.

(31) Idem. pág. 158.

Gutiérrez y González apoyando la tesis de que la resolución opera de pleno derecho sea expresa o tácita sin necesidad de declaración judicial, señala como utilidad práctica de ello:

"a) Si se resuelve de pleno derecho el contrato, el acreedor se evita un juicio, de larga o corta duración que para él implica gastos de dinero y tiempo. Basta que haga una interpretación fehaciente a su deudor, constatando el incumplimiento en que éste incurrió, para que en esa forma se evite el procedimiento judicial, costoso y cansado".

"b) El acreedor afectado por el hecho ilícito del incumplimiento, al resolver "ipso jure" el contrato, se ve protegido en sus intereses porque se libera de las obligaciones que contrajo y puede disponer, si es el caso, de la cosa que fue objeto y materia del contrato".

"c) Importa una gran economía procesal y evita a la autoridad judicial una serie de engorrosos juicios que por desgracia día a día se multiplican". (32)

Como podemos ver, los autores citados tienen criterios diferentes en cuanto a la rescisión de pleno derecho del pacto comisorio, ya que mientras uno sostiene que se estaría eliminando la acción a exigir el cumplimiento de la obligación al operar la resolución de pleno derecho (Borja Soriano), el otro (Gutiérrez y González) considera que sería de utilidad

(32) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue. México 1984. Pág. 533.

práctica sin tomar en cuenta que la parte afectada pudiera optar por exigir el cumplimiento de la obligación, situación que sí estaría contraviniendo lo dispuesto por el artículo 1949 de nuestro Código Civil, por lo que debemos considerar que en nuestro derecho, al establecer el legislador la facultad de resolver, no está diciendo que esta resolución opere de pleno derecho, sino que simplemente se nos está concediendo esa acción para el caso de incumplimiento, por lo que la rescisión de pleno derecho sólo operará cuando exista una condición resolutoria que así lo establezca.

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

CAPITULO V

CONCLUSIONES

1. Partiendo de la base de que la Ley Federal de Protección al Consumidor regula actos de comercio, tiene fundamento Constitucional ésta, dado que el Congreso de la Unión está facultado para legislar en materia de comercio.

2. En caso de que se considere que regula actos mixtos, o sea, mercantiles y civiles; en cuanto a estos últimos sería inconstitucional, en virtud de que la materia civil únicamente puede ser regida a través de las legislaturas locales.

3. Partiendo de las premisas anteriores, en actos de naturaleza civil no es aplicable la Ley Federal de Protección al Consumidor, salvo a actos celebrados en el Distrito Federal, toda vez que el Congreso de la Unión está facultado para legislar en materia civil en esta entidad federativa.

4. Ahora bien, si se parte de que el acto de consumo es diferente en su naturaleza a los actos de comercio, se puede afirmar que la Ley Federal de Protección al Consumidor es inconstitucional, ya que el Congreso de la Unión no está facultado para legislar en materia de consumo, quedando supeditado ésto a las legislaturas locales.

5. Considero que la Suprema Corte de Justicia de la Nación debe establecer si el consumo es un acto de comercio para poder partir de allí y establecer la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

6. Otra solución sería modificar el artículo 73 de la Constitución General de la República, dando facultades al Congreso de la Unión para legislar en materia de Consumo.

7. En cuanto a la compraventa a plazos, la Ley Federal de Protección al Consumidor es aplicable en el Distrito Federal, si se consideran las premisas anteriormente anotadas, no así a las compraventas que se efectuen fuera de esta entidad federativa.

8. La Ley Federal de Protección al Consumidor da la facultad a la parte consumidora que ha cubierto más de la tercera parte del precio, para optar por la rescisión del contrato o por el pago del adeudo vencido cuando le es demandada la rescisión, facultad que no se especifica en que momento procesal debe hacerse valer, es decir, si debe ejercerse al contestar la demanda o antes de dictarse sentencia. Por lo que para efecto de unificar -- criterio, considero que el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor debe establecer un plazo para ejercitar el beneficio que otorga; proponiendo en este trabajo que el momento procesal adecuado sería al contestar la demanda ofreciendo el pago de la totalidad del adeudo, y en caso de no hacerlo así se declarará rescindido el contrato, siempre y cuando quedara probada la causa que la originó.

9. Por último, propondría modificaciones a los Códigos adjetivos e incluir este beneficio o excepción como de previo y especial pronunciamiento, para que el juzgador pudiese resolver rápidamente.

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

BIBLIOGRAFIA GENERAL

1. AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. "Contratos Civiles". Editorial Hagtane, 1a. Edición. México, 1969.
2. BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. "Obligaciones Civiles". Colección Textos Jurídicos Universitarios, 2a. Ed. , México, 1973.
3. BORJA SORIANO, MANUEL. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A., 9a. Edición, México, 1982.
4. BRAVO VALDEZ, BEATRIZ y BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN. "Derecho Romano". Segundo Curso. Editorial Pax-México, Librería Césarman S.A., 2a. Edición, México, 1982.
5. BORREL SOLER, ANTONIO N. "Cumplimiento, Incumplimiento y Extinción de las Obligaciones Contractuales Civiles". Editorial Barcelona, 5a. Edición, España, 1964.
6. CAPITANT, HENRI. "De Causa de las Obligaciones". Librería Dalluz, 39a. Edición, París, 1927.
7. DE PINA, RAFAEL. "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Tomo IV. Contratos en Particular. Editorial Porrúa, S.A., 6a. -- Edición, México, 1979.
8. FARINA, JUAN. "Pacto Comisorio Precedido de un Estado sobre la Rescisión y Resolución de los Contratos". Editorial Bibliográfica Argentina, 1a. Edición, Buenos Aires, 1971.
9. FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. "Derecho Privado Romano". Editorial Esfinge, S.A., 11a. Edición, México, 1982.
10. GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "Derecho Civil". Parte General. Editorial Porrúa, S.A., 5a. Edición, México, 1982.

11. GAUDEMET, EUGENE. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A., 2a. Edición, México, 1982.
12. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. "Derecho de las Obligaciones". Editorial Cajica, S.A., 5a. Edición, Puebla, Pue. México, 1984
13. MARTINEZ ESCOBAR, MANUEL. "Obligaciones y Contratos". Editorial Cultural S.A., 3a. Edición, Habana, Cuba, 1970.
14. MAZEAUD, HENRI y LEON. "Lecciones de Derecho Civil". Parte -- III. Los Principales Contratos. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1968.
15. QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL A. "Derecho de las Obligaciones" - Editorial Harla, 1a. Edición, México, 1979.
16. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil". Tomo - III. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa S.A. 14a. Edición, México, 1982.
17. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Derecho Civil Mexicano". Tomo VI, - Volumen I. Contratos. Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición, México, 1981.
18. SANCHEZ MEDAL, RAMON. "De los Contratos Civiles". Editorial - Porrúa, S.A., 7a. Edición, México, 1975.
19. SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento". Editorial Porrúa, S.A., 3a. Ed., - México, 1984.
20. TREVIÑO GARCIA, RICARDO. "Contratos Civiles y sus Generalidades". Librería Font, S.A., 4a. Edición, Guadalajara Jal. México, 1982.
21. ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL A. "Contratos Civiles". Editorial - Porrúa, S.A., 2a. Edición, México, 1978.

CODIGOS Y LEYES DE CONSULTA

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Ediciones Andrade, S.A., 3a. Edición, México, 1986.
2. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR. Editorial Porrúa, S.A. 12a. Edición, México, 1986.
3. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa, S.A., 55a. Edición, México, 1986.

OTRAS FUENTES

1. DICCIONARIO JURIDICO UTEHA, TOMO VIII.
2. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, TOMO III.
3. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, TERCERA SALA. 1917 - 1983. EDICIONES MAYO.