

233



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

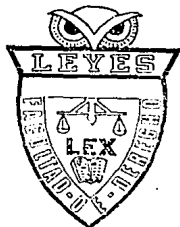
FACULTAD DE DERECHO

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARÍA AUXILIAR DE
EXÁMENES PROFESIONALES

T E S I S

QUE PARA OPTAR EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA ELENA ENRIQUEZ MONTOYA



MEXICO, D. F.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

1991



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

C A P I T U L A D O

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

PALABRAS PREVIAS

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

I. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

II. FORMAS DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

1. LA TRADITIO.
2. LA MANCIPIATIO.
3. LA IN IURE CESSIO.
4. LA USUCAPIO.

III. DE LA VENTA (DE EMPTIONE ET VENDITIONE).

IV. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

1. CARACTERISTICAS DE LA COSA VENDIDA.
2. EL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SUS - CARACTERISTICAS Y REQUISITOS.
3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LA COMPRAVENTA.
 - A) OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.
 - B) OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

V. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

VI. EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL DERECHO ROMANO.

VII. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO NAPOLEONICO.

VIII. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1870.

IX. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1884.

CAPITULO SEGUNDO.

GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

I. ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

II. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

III. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1. CONSENTIMIENTO.

2. OBJETO.

A) OBJETO DIRECTO.

B) OBJETO INDIRECTO.

C) OBJETO FISICO O MATERIAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

IV. REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1. LA CAPACIDAD EN LA COMPRAVENTA.

2. LA FORMA COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

3. LA LICITUD EN EL OBJETO MOTIVO, FIN O CONDICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

4. LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

- V. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- VI. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

CAPITULO TERCERO.

LA RESERVA DE DOMINIO.

- I. ¿QUE ES LA RESERVA DE DOMINIO?
- II. NATURALEZA JURIDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO.
- III. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y SU RELACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.
 - 1. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y LA COMPRAVENTA SIMPLE.
 - 2. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y EL CONTRATO DE PROMESA.
- IV. EFECTOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO ENTRE LAS PARTES. JURISPRUDENCIA.
- V. EFECTOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO CON RELACION A TERCEROS. JURISPRUDENCIA.
- VI. LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN ESCRITURA PUBLICA.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

ES, QUIZAS, UNO DE LOS TEMAS QUE HOY REQUIEREN ESPECIAL ATENCION Y ESTUDIO EL DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, CUYA APARICION EN LOS ORDENES JURIDICOS ES RELATIVAMENTE RECIENTE Y CUYA PROYECCION, EN EL FUTURO INMEDIATO, DADAS LAS TRANSFORMACIONES QUE EL MUNDO ESTA EXPERIMENTANDO, ES DE LA MAYOR TRASCENDENCIA, PRECISAMENTE PORQUE INCIDE EN LA EVOLUCION ECONOMICA CONTEMPORANEA.

LA ESTRUCTURA DE ESTE TRABAJO OBEDECE A UNA VISION RETROSPECTIVA, QUE PARTE DESDE LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO ROMANO HASTA NUESTROS DIAS; PERO ADEMAS, CON UN CRITERIO ANALITICO Y CRITICO, DE TAL MANERA QUE NO SE PUEDE DECIR QUE SE TRATA DE UN ESTUDIO HISTORICO PROPIAMENTE, SINO DE UNO CIENTIFICO, CUANDO MENOS ESAS FUERON MIS PRETENSIONES. LAS BONDADES DE ESTE TRABAJO POR TANTO, SE DEBEN A LA INFLUENCIA QUE EJERCIERON MIS PROFESORES A LO LARGO DE MIS ESTUDIOS, Y SUS DEFECTOS SON ESTRICTAMENTE DE MI RESPONSABILIDAD. PIDO, POR ELLO, COMPRESION Y BONDAD A MI HONORABLE JURADO DE EXAMEN PROFESIONAL Y A TODA PERSONA QUE LLEGARA A TENER LA GENTILEZA DE LEERLO.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO

EN UNA VISION RETROSPECTIVA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, NECESITAMOS, TEORETICAMENTE, REMONTARNOS A LOS PRIMEROS POBLADORES DEL MUNDO, PUES LOS INDIVIDUOS, QUE POR RAZON DE LA REGION QUE HABITABAN, NO PODIAN OBTENER LOS PRODUCTOS NECESARIOS PARA SATISFACER SUS NECESIDADES, SE VEIAN, PARA TAL PROPOSITO COMPELIDOS A REALIZAR INTERCAMBIOS CON OTROS INDIVIDUOS DE REGIONES DISTINTAS, DANDO ORIGEN, COMO PRIMERA FIGURA JURIDICA A LA PERMUTA, QUE ES EL MAS REMOTO ANTECEDENTE DE LA COMPRAVENTA.

LA GENERALIZACION DE ESTAS OPERACIONES, EN LA MEDIDA EN QUE LOS PUEBLOS EVOLUCIONABAN, FUE HACIENDOSE CADA VEZ MAS VARIADA Y COMPLICADA, LO QUE ORIGINO SU REGULACION NORMATIVA. LOS HOMBRES, DE COMUN ACUERDO, BUSCARON UN OBJETO, COSA O MERCANCIA DE VALOR CONSTANTE QUE LES SIRVIERA PARA CAMBIARLA POR LOS SATISFACTORES QUE REQUERIAN. EUGENIO PETIT, EN SU "TRATADO DE DERECHO ROMANO", REFIRIENDOSE A ESTO DICE: ... "EN SU ORIGEN, EN EFECTO, LA MONEDA ERA DESCONOCIDA. CADA CUAL SE PROCURABA LAS COSAS QUE NECESITABA, DANDO COMO EQUIVALENTE, OBJETOS QUE LE ERAN MENOS UTILES. PERO ESTA ACTI-

VIDAD ERA NATURALMENTE ENTORPECIDA POR LA DIFICULTAD QUE HALLABAN LAS PARTES, PARA OFRECERSE COSAS A SU CONVENIENCIA RESPECTIVA, POR LO QUE SE LLEGO A ESCOGER UNA MATERIA QUE TUVIERA VALOR FIJO E IGUAL PARA TODOS Y QUE PUDIERA SER DADA EN CAMBIO DE CUALQUIER OTRA MERCANCIA; ESTA FUE LA MONEDA. DESDE ENTONCES SE PUDO DISTINGUIR, ENTRE UN CAMBIO ASI REALIZADO, LA COSA Y EL PRECIO, Y SE LE DIO EL NOMBRE DE VENTA"..

(1). EN CUANTO A LA MONEDA, AGREGA:- ..."CONSISTIA EN CABEZAS DE GANADO, BUEYES, CARNEROS. SE EMPLEARON TAMBIEN LINGOTES DE BRONCE CUYO VALOR SE APRECIABA AL PESO. PLINIO REFIERE QUE SERVIO TULIO, COMO GARANTIA DE LA PUREZA DEL METAL, HIZO SEÑALAR SUS LINGOTES CON LA IMAGEN DE UN BUEY O DE UNA OVEJA. A PARTIR DE LA LEY DE LAS XII TABLAS, O UN POCO DESPUES, ES CUANDO SE ACUÑARON MONEDAS DE COBRE, QUE SE VALUARON YA NO POR EL PESO, SINO POR EL NUMERO (PECUNIA NUMERATA) Y CUYO USO SUSTITUYO POCO A POCO LA MONEDA POR PESO..." (2).

PODEMOS DECIR QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES EL MAS ANTIGUO DE LOS TRASLATIVOS DE DOMINIO Y, EN RELACION A ESTO, EL ILUSTRE JURISTA JOSE CASTAN TOBEÑAS, EN SU OBRA DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL, CITA LO SIGUIENTE: "DESDE QUE APARECIO LA MONEDA, O MAS BIEN COMO DICE LANCIOTTO ROSSI (EN SU ARTICULO VENDITA DEL II DIGESTO ITALIANO), DESDE QUE SE ADOPTA UN TIPO DE MERCANCIA, QUE ASUME LA FUNCION DE MEDIDA

- (1) Petit, Eugenio.-Tratado Elemental de Derecho Romano.-
 Editora Nacional.-México D.F. Pág. 390.
 (2) Ob. Cit. Pág. 390.

DE VALOR COMUN DE LAS DEMAS, PUEDE CONSIDERARSE NACIDO EL --
 CONTRATO DE COMPRAVENTA. Y ESTO OCURRE EN LAS MAS ANTIGUAS
 FASES DE LA CIVILIZACION, HASTA EL PUNTO DE HABLARSE YA DE
 COMPRAVENTA EN EL GENESIS Y EN LOS POEMAS HOMERICOS". (3).

TOMANDO A LA PERMUTA COMO ANTECEDENTE INMEDIATO DE LA -
 COMPRAVENTA, JOSSE RAND SUBRAYA LA IMPORTANCIA DE ESTA, AFIR-
 MANDO QUE "ES EL MAS PRACTICO Y EL MAS USUAL DE LOS CONTRA-
 TOS; ES EL CONTRATO TIPO, CUYA CONTEXTURA JURIDICA ES A LA
 VEZ LA MAS RICA Y LA MAS SIMPLE, SE PRESENTA COMO UNA PERMUTA
 PERFECCIONADA, EVOLUCIONADA; EN LUGAR DE CAMBIAR UNA COSA POR
 OTRA, LO QUE LIMITARIA Y PONDRIA TRABAS A LAS TRANSACCIONES,
 SE UTILIZA UNA MEDIDA COMUN DE FACIL CIRCULACION Y EMPLEO, -
 COMO ES LA MONEDA, DESCOMPONIENDOSE ASI LA OPERACION EN DOS
 TIEMPOS Y SE LE HACE GANAR FLEXIBILIDAD Y RAPIDEZ. LA VENTA
 SEGUIDA DE COMPRA HA REMPLAZADO EL TRUEQUE, COMO FORMA RUDI-
 MENTARIA Y LENTA DE CIRCULACION ECONOMICA". (4).

AHORA BIEN, A TRAVES DEL TIEMPO COMO YA APUNTAMOS, HA -
 EVOLUCIONADO ADAPTANDOSE A LAS DIFERENTES EPOCAS, A LAS REGIO
 NES Y A LAS NECESIDADES ESPECIFICAS DE CADA COMUNIDAD.

EN EL DERECHO ROMANO, LA COMPRAVENTA SE CONCRETABA A QUE
 UNA VEZ PUESTAS DE ACUERDO LAS PARTES CONVENIAN EN QUE MEDIAN

- (3) Castan Tobenas, José.- Derecho Civil Español Común y Fo-
 ral.-Tomo II, Vol. II, Cuarta Edic.-Madrid España, Pág.6.
 (4) Jossierand, Louis.- Derecho Civil Contratos.-Tomo II, Vol.
 II, Traducido por Santiago Cunchillos y Monterola.-Buenos
 Aires Argentina, 1952.-Pág. 41.

TE EL PRECIO FIJADO EN DINERO, UNA PROCURARIA A LA OTRA LA -
 LIBRE POSESION Y DISFRUTE PACIFICO DE UNA COSA DETERMINADA, -
 POR LO QUE PODEMOS CONSIDERAR QUE REALMENTE ERA UN CONTRATO
 DE BUENA FE, POR MEDIO DEL CUAL EL VENDEDOR SE OBLIGABA SIM-
 PLEMENTE A ENTREGAR AL COMPRADOR UNA COSA, ASEGURANDOLE LA -
 POSESION DE LA MISMA EN LAS CONDICIONES YA INDICADAS, A CAM-
 BIO DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. EN ESTE TIPO DE OPERA-
 CION, EL SOLO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES OTORGABA PERFEC--
 CION AL CONTRATO, QUEDANDO ASI LAS PARTES OBLIGADAS POR VIR-
 TUD DEL CONSENSO, DE AHI LA NATURALEZA CONSENSUAL QUE REVIS-
 TE A LA COMPRAVENTA EN LA ACTUALIDAD.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, PODEMOS DEFINIR A LA COMPRAVEN-
 TA, EN EL DERECHO ROMANO, COMO UN CONTRATO CONSENSUAL, SINA-
 LAGMATICO Y DE BUENA FE, EN VIRTUD DE LA CUAL EL VENDEDOR -
 (VENDITOR) SE OBLIGABA A PROPORCIONAR AL COMPRADOR (EMPTOR),
 UNA COSA (MERXS), ASI COMO ASEGURARLE LA POSESION UTIL, DURA
 DERA Y PACIFICA DE LA MISMA, A CAMBIO DE LO CUAL, EL COMPRA--
 DOR SE COMPROMETIA A PAGAR POR ELLO UN PRECIO (PRECIUM), --
 CIERTO Y EN DINERO, SEGUIDO DE OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

EN EFECTO, LA COMPRAVENTA, (EMPTIO-VENDITIO), POR SI -
 MISMA NO PRODUCIA EFECTOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD, POR LO
 QUE PARA TRANSMITIR EL DOMINIO DE LAS COSAS ERA MENESTER RE-
 CURRIR A LA TRADITIO, A LA MANCIPIATIO, A LA INIURE CESSIO, A
 LA USUCAPIO, ETC.

II.- FORMAS DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

EN EL DERECHO ROMANO NO SE DEFINIO EL DERECHO DE PROPIEDAD, SINO QUE SIMPLEMENTE SE DIO EL CONCEPTO DE DOMINIO. DICHO CONCEPTO ESTABA INTEGRADO POR TRES ELEMENTOS DENOMINADOS UTENDI, FRUENDI Y ABUTENDI, ESTOS ELEMENTOS, CONSTITUIAN EN SI UN DERECHO REAL POR EXCELENCIA RESPECTO DEL OBJETO COMPRADO, QUE SI BIEN ERA OPONIBLE A TERCEROS, EN EL FONDO NO ERA UN DERECHO ABSOLUTO, PUESTO QUE ESTABA SUJETO A LIMITANTES, TALES COMO LAS SERVIDUMBRES.

LA TRASMISION DE LA PROPIEDAD EN ROMA OPERABA DE DOS FORMAS, QUE CONSISTIAN: UNA DE SUCESION UNIVERSAL POR MEDIO DE LA CUAL SE TRASMITIA EN SU TOTALIDAD UN PATRIMONIO CON TODO SU CONTENIDO DE OBLIGACIONES Y DERECHOS REALES, OBLIGANDO AL ADQUIRENTE DE ESOS BIENES A CUMPLIR CON LOS DERECHOS DE AQUEL A QUIEN SUCEDIA, OTRA A TITULO PARTICULAR, QUE CONSISTIA EN UN MEDIO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UNA O VARIAS COSAS DETERMINADAS, MISMAS QUE INGRESABAN AL PATRIMONIO DEL ADQUIRENTE SIN QUE ESTE QUEDARA OBLIGADO A PAGAR LAS DEUDAS DEL PROPIETARIO ANTERIOR.

DE ESTA ULTIMA FORMA DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD, NOS OCUPAREMOS HACIENDO REFERENCIA A LOS MODOS DE ADQUIRIRLA A TITULO PARTICULAR, RECONOCIDOS POR EL DERECHO CIVIL (IUS CIVILE), DENTRO DE LOS CUALES CABE MENCIONAR A LAS SIGUIENTES FIGURAS:

1.- LA TRADITIO.

ERA UN MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD, POR MEDIO DE LA CUAL PODIA EFECTUARSE SU TRASMISION DE UNA PERSONA A OTRA - CUANDO EL PROPIETARIO ENTREGABA UNA COSA CON LA INTENCION DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD A LA OTRA PERSONA QUE, A SU VEZ, TUVIERA LA INTENCION DE ADQUIRIRLA CON ANIMO DE DUEÑO.

LAS PERSONAS O PARTES QUE INTERVENIAN EN ESTA RELACION, RECIBIAN LAS SIGUIENTES DENOMINACIONES: EL TRADENS, QUE ERA EL SUJETO ACTIVO, EL PROPIETARIO DE LA COSA CON LA INTENCION DE TRASMITIR LA PROPIEDAD DE LA MISMA, Y EL ACCIPIENS O ADQUIRENTE, QUE ERA LA PERSONA QUE RECIBIA LA COSA CON EL ANIMO DE CONVERTIRSE EN PROPIETARIO DE ELLA.

PARA QUE OPERARA LA TRADITIO, ERA INDISPENSABLE QUE SE MANIFESTARA EL ELEMENTO PSIQUICO TANTO EN EL TRADENS CUANTO EN EL ACCIPIENS. ESTE ELEMENTO VENIA A SER EL MOVIL DE LA TRANSACCION Y, POR CONSIGUIENTE, EL ACUERDO DE VOLUNTADES SOBRE DETERMINADA COSA.

ESTE MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD FUE CONSIDERADO POR LOS ROMANOS COMO EL MAS IMPORTANTE, PORQUE ENCERRABA EN SI UNA FORMA CLARA DE DETERMINAR AL PROPIETARIO EN EL MOMENTO ACTUAL DE SU DERECHO.

2.- LA MANCIPIATIO.

ES, TAL VEZ, LA FORMA MAS ANTIGUA DE ADQUIRIR LA PROPIE

DAD. SE REALIZABA POR MEDIO DEL COBRE Y LA BALANZA (PER AES ET LIBRAM). ESTA CONSISTIA EN QUE EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR SE PRESENTABAN ANTE EL PORTABALANZA (LIBREPENS), Y FRENTE A CINCO TESTIGOS CELEBRABAN EL CONTRATO. EN ESTE ACTO LA COSA MATERIA DE LA MANCIPIATIO DEBIA ESTAR PRESENTE, SI SE TRATABA DE UN BIEN MUEBLE; PERO TRATANDOSE DE UN BIEN INMUEBLE, EL ACTO DEBIA CELEBRARSE EN EL LUGAR EN QUE ESTE SE ENCONTRARA. EL ACTO ERA SIMPLE, BASTABA CON QUE EL ADQUIRENTE TOMARA CON LA MANO LA COSA O BIEN OBJETO DE LA MANCIPIATIO, O COLOCARA LA MANO SOBRE EL BIEN INMUEBLE Y ASI DECLARARA SER PROPIETARIO DEL MISMO, EN VIRTUD DE HABERLO COMPRADO. POR ULTIMO, GOLPEABA LA BALANZA CON UNA PIEZA DE COBRE, MISMA QUE ENTREGABA AL VENDEDOR, SIMBOLIZANDO ESTO LA ENTREGA DEL PRECIO.

3.- LA IN IURE CESSIO.

ESTA CONSISTIA EN QUE LAS PARTES INTERESADAS EN UTILIZAR ESTE MEDIO PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA, ACUDIERAN ANTE UN MAGISTRADO PARA MANIFESTARLE QUE ERA VOLUNTAD DE UNA DE ELLAS TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA AL OTRO. PARA ELLO, EL ADQUIRENTE PONIA LA MANO SOBRE LA COSA Y AFIRMABA SER PROPIETARIO DE ELLA Y, A SU VEZ, EL MAGISTRADO LE PREGUNTABA AL VENDEDOR SI TENIA ALGUNA OPOSICION AL RESPECTO. SI ESTE NO MANIFESTABA OPOSICION ALGUNA, EL MAGISTRADO LO SANCIONABA DECLARANDO PROPIETARIO AL ADQUIRENTE.

4.- LA USUCAPIO.

BAJO ESTA FORMA SE ADQUIRIA LA PROPIEDAD DE UNA COSA, -
 POR UNA POSESION POR PARTE DEL ADQUIRENTE EN FORMA ININTERRUM
 PIDA Y DURANTE CIERTO TIEMPO, CONSIDERANDOSE UN AÑO PARA BIE-
 NES MUEBLES Y DOS PARA BIENES INMUEBLES. ADEMAS DEBERIAN DE
 REUNIRSE ALGUNOS REQUISITOS, TALES COMO EL JUSTO TITULO Y LA
 BUENA FE POR PARTE DEL POSEEDOR, TODO ESTO ACOMPAÑADO DEL --
 ABANDONO TACITO DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR PARTE DEL PROPIE
 TARIO RESPECTO DE LA COSA MATERIA DE LA USUCAPIO.

III.- DE LA VENTA (DE EMPTIONE ET VENDITIONE).

EN EL DERECHO ROMANO, LA COMPRAVENTA SE CONCRETABA A QUE
 UNA VEZ PUESTAS DE ACUERDO LAS PARTES, CONVENIAN EN QUE ME---
 DIANTE EL PAGO DE UN PRECIO FIJADO EN DINERO, UNA PROCURARIA
 A LA OTRA LA LIBRE POSESION Y DISFRUTE COMPLETO Y PACIFICO DE
 UNA COSA DETERMINADA.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO POSEIA -
 LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

NO ERA UN CONTRATO POR VIRTUD DEL CUAL SE TRASMITIERA EL
 DOMINIO, YA QUE PARA ESTOS EFECTOS, LOS ROMANOS CONTABAN CON
 OTROS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD, POR LO QUE EN LA COMPRA
 VENTA LA TRANSMISION DE LA COSA DEL VENDEDOR AL COMPRADOR NO
 CONSTITUIA EN SI UNA TRANSMISION DEL DOMINIO, SINO QUE UNA -
 VEZ CELEBRADA ESA COMPRAVENTA LA TRANSMISION DEL DOMINIO TE-

NIA QUE TOMAR LA FORMA DE UNA MANCIPIATIO, DE UNA TRADITIO, DE UNA IN IURE CESSIO, O DE UNA USUCAPIO, PARA QUE POR MEDIO DE ESTAS FIGURAS SE EFECTUARA LA TRANSLACION DEL DOMINIO, PORQUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ROMA SOLO DABA LUGAR A LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA.

OTRA CARACTERISTICA DE LA COMPRAVENTA ROMANA, CONSIDERADA COMO UNICA, ES QUE CON FRECUENCIA SE REALIZABAN VENTAS DE COSA AJENA. ESTA CARACTERISTICA VA INTIMAMENTE RELACIONADA CON LO SEÑALADO EN EL PARRAFO ANTERIOR, NO OBSTANTE; RESULTA DIFICIL DE ASIMILARLA, PUES SI NOS CUESTIONAMOS COMO PUEDE ALGUIEN VENDER AQUELLO QUE NO ES DE SU PROPIEDAD, LO PRIMERO QUE NOS VENDRIA A LA MENTE SERIA QUE NINGUNO PUEDE VENDER LO QUE NO ES DE SU PROPIEDAD. SIN EMBARGO, EN EL DERECHO ROMANO LA COMPRAVENTA DE UN BIEN QUE NO ERA PROPIEDAD DEL VENDEDOR NO DEJABA DE SER UN CONTRATO VALIDO, PERO EN CASO DE QUE EL COPRADOR DE COSA AJENA TUVIERA QUE ENTREGAR EL OBJETO A OTRA PERSONA CON MEJOR DERECHO SOBRE ELLA (EVICCIÓN), PODIA RECLAMAR AL VENDEDOR, YA SEA EL DOBLE DEL PRECIO DEL OBJETO, SI LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD HABIA OPERADO POR MEDIO DE UNA MANCIPIATIO, O BIEN EL PAGO DE UNA INDEMNIZACION EQUIVALENTE AL VALOR DEL OBJETO AL MOMENTO DE LA EVICCIÓN, SI LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD SE HABIA REALIZADO UTILIZANDO CUALQUIER OTRO MEDIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

OTRA CARACTERISTICA DE LA COMPRAVENTA ROMANA ERA QUE EL PRECIO PACTADO DEBIA PAGARSE EN DINERO, YA QUE SI ESTE SE PA-

GABA EN ESPECIE (BIENES O SERVICIOS), EL CONTRATO YA NO ERA CONSIDERADO COMO COMPRAVENTA, SINO DE PERMUTA.

IV.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, PARA CONSIDERARSE COMO TAL, DEBERIA CONTENER UNA SERIE DE ELEMENTOS QUE SE DENOMINABAN - ESENCIALES O DE VALIDEZ, SIN ESTOS ELEMENTOS EL CONTRATO SE CONSIDERABA NULO, ES DECIR, NO PRODUCIA LOS EFECTOS JURIDICOS DESEADOS POR LAS PARTES. DENTRO DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA ENCONTRAMOS LOS SIGUIENTES: SUJETOS, CONSEN TIMIENTO DE LAS PARTES Y OBJETO.

EN CUANTO A LOS SUJETOS, ES EVIDENTE QUE ESTOS SON INDIS PENSABLES YA QUE PARA CELEBRAR UN ACUERDO SE NECESITAN CUANDO MENOS DOS PERSONAS. EN EL DERECHO ROMANO LOS SUJETOS QUE IN Tervenian EN UN ACTO JURIDICO DEBIAN SER PERSONAS CAPACES - PARA OBLIGARSE Y PARA EXPRESAR LIBREMENTE SU CONSENTIMIENTO.

EN ROMA SE RECONOCIAN DOS CLASES DE CAPACIDAD: LA DE - GOCE Y LA DE EJERCICIO, PARA EFECTOS DE LA CAPACIDAD DE GOCE, LAS PERSONAS DEBERIAN REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS: SER LIBRES, SER CIUDADANOS ROMANOS Y NO ESTAR SUJETOS A LA PATRIA POTESTAD. PARA EFECTOS DE LA CAPACIDAD DE EJERCICIO, ADEMÁS DE LOS REQUISITOS ANTES SEÑALADOS, ERA NECESARIO QUE LAS PERSONAS PUDIERAN EJERCER PLENAMENTE SUS DERECHOS, CONSIDERANDO- SE SOLAMENTE INCAPACES LOS IMPUBERES, LOS ESCLAVOS, LOS PRODI

GOS INTERDICTOS, ETC., ASI, LA CAPACIDAD SE PODIA DEFINIR COMO EL ESTADO EN EL QUE UNA PERSONA PUEDA EXPRESAR LIBREMENTE SU VOLUNTAD SIN QUE PARA ELLO EXISTIERA MAS LIMITANTE QUE LA FORMA EXIGIDA POR LA LEY.

EN CUANTO AL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, ESTE CONSISTIA EN EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE AMBAS RESPECTO DE LA COSA Y EL PRECIO; ESO BASTABA PARA CREAR OBLIGACIONES RECIPROCAS ENTRE ELLAS. UNA VEZ CONFIGURADO EL CONSENTIMIENTO, LA VENTA SE CONSIDERABA PERFECTA.

EL ACUERDO DE VOLUNTADES O CONSENTIMIENTO ES EL ELEMENTO QUE LE DA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA SU CARACTER DE CONTRATO CONSENSUAL, QUE MAS TARDE, CON LA INFLUENCIA DEL DERECHO DE GENTES LOGRA IMPONERSE HASTA ACEPTARSE FIGURAS COMO LA TRADITIO FICTA O SIMBOLICA, Y AQUELLAS FIGURAS JURIDICAS, COMO LA MANCIPIATIO Y LA IN IURE CESSIO, INDISPENSABLES EN OTRA EPOCA PARA TRASMITIR LA PROPIEDAD, CAEN EN DESUSO.

OTRO ELEMENTO ESENCIAL DE LA COMPRAVENTA ERA EL OBJETO, MISMO QUE DEBERIA REUNIR LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

1.- CARACTERISTICAS DE LA COSA VENDIDA.

A) EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO TENIA QUE SER POSIBLE ES DECIR, DEBIA EXISTIR O LLEGAR A SER TANGIBLE EN LA NATURALEZA. BASANDOSE EN LO ANTERIOR, LOS ROMANOS ACEPTABAN LA COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

B) EL OBJETO DEBIA SER LICITO, EN VIRTUD DE QUE NO ESTABA PERMITIDO QUE EL OBJETO DE UNA OBLIGACION CONTRACTUAL CONSISTIERA EN ALGO CONTRARIO A LA LEY, AL ORDEN PUBLICO O A -- LAS BUENAS COSTUMBRES.

C) OTRA CARACTERISTICA DEL OBJETO ES QUE DEBERIA CONSTITUIR PARA EL VENDEDOR UNA VENTAJA APRECIABLE EN DINERO, ESTO EN VIRTUD DE QUE LA OBLIGACION DEL COMPRADOR ERA EL PAGO DE UN PRECIO QUE, COMO SE HA DICHO, NO PODIA SER SINO EN DINERO, LO CUAL, INDUDABLEMENTE BENEFICIARIA AL VENDEDOR, YA QUE CON ELLO ACRECENTARIA SU PATRIMONIO.

D) EL OBJETO DEBERIA ESTAR SUFICIENTEMENTE DETERMINADO, YA QUE LOS ROMANOS CONVINIERON EN QUE EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO TENIA QUE DETERMINARSE EN CUANTO A SU ESPECIE O GENERO, COMO ERA EL CASO DE LA VENTA DE BARRICAS DE VINO O DE LAS MEDIDAS DE TRIGO, O BIEN PODIA RECAER EL CONTRATO SOBRE UN CUERPO CIERTO, COMO ERA EL CASO DE LA VENTA DE ESCLAVOS.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EN ROMA TODAS LAS COSAS PODIAN SER OBJETO DE VENTA SIEMPRE Y CUANDO FUERAN SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL PATRIMONIO DE UNA PERSONA.

2.- EL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SUS CARACTERISTICAS Y REQUISITOS.

RESPECTO DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, ESTE TAMBIEN DEBERIA REUNIR DETERMINADAS CARACTERISTICAS O REQUI-

SITOS, QUE SON LOS SIGUIENTES:

A) DEBERIA SER VERUM, ES DECIR SERIO, Y LO ERA SI EL -
 VENDEDOR TENIA LA INTENCION DE EXIGIRLO AL COMPRADOR Y ESTE,
 A SU VEZ, TENIA LA INTENCION DE PAGARLO, DE SUERTE QUE SIN
 ESTA INTENCION EL PRECIO SE CONSIDERABA FICTICIO O SIMULADO
 Y LAS PARTES, AUN CUANDO CLASIFICARAN AL ACTO COMO CONTRATO
 DE COMPRAVENTA, SABIAN PERFECTAMENTE QUE EL ACTO QUE ESTABAN
 REALIZANDO SE COLOCABA DENTRO DE LA CATEGORIA DE LAS DONACIO
 NES.

"SIN EMBARGO, HAY CASOS EN QUE ADMITIAN LA VALIDEZ DE -
 UNA VENTA HECHA POR UNA MONEDA (NUMMO UNO), SIN QUE POR ELLO
 SE CONSIDERARA QUE FUESE UNA DONACION". (5).

B) EL PRECIO TAMBIEN DEBERIA SER CERTUM, ES DECIR, DE--
 TERMINADO Y CONOCIDO DESDE EL PRIMER MOMENTO. LA DETERMINA-
 NACION DEL PRECIO ERA INDEPENDIENTE DE LA VOLUNTAD DE LOS -
 CONTRATANTES EN EL FUTURO.

C) UNA CARACTERISTICA MAS DEL PRECIO ERA QUE ESTE DEBE-
 RIA SER JUSTO (IUSTUM), DE ACUERDO AL VALOR REAL DE LA COSA
 MATERIA DEL CONTRATO, EN VIRTUD DE QUE SI NO SE ESTIPULABA -
 ASI, FACILMENTE EL COMPRADOR PODIA APROVECHARSE DE LA SITUA-
 CION DE NECESIDAD QUE PUDIERA TENER EN ESE MOMENTO EL VENDE-
 DOR PARA COMPRARLE LA COSA A MENOS DE SU VALOR REAL. ESTA
 SITUACION TRATO DE EVITARSE OTORGANDO AL VENDEDOR LA FACUL--

(5) Bravo Valdez, Beatriz y Bravo González, Agustín.-Segundo
Curso de Derecho Romano.-Primera Edición, Editorial Pax.
 México, D.F. - 1982, Pág. 130.

TAD DE PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, A MENOS QUE EL COMPRADOR LE ABONARA LA CANTIDAD QUE RESULTARA RESTANTE.

3.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LA COMPRAVENTA.

DENTRO DE ESTE APARTADO, ENUNCIAREMOS BREVEMENTE LAS OBLIGACIONES QUE ENGENDRABA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

LOS ROMANOS ELABORARON EL PRINCIPIO DE QUE LO HECHO ENTRE UNOS NO PUEDE PERJUDICAR NI PRODUCIR EFECTOS PARA OTROS (RES INTER ALIOS ACTA ALLIS NEQUE NECERE PRODESSE POTEST).

EL PRINCIPIO ANTES ENUNCIADO SIGNIFICA QUE LOS ACTOS JURIDICOS SOLAMENTE PRODUCEN OBLIGACIONES PARA LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN ELLOS, SIN INVOLUCRAR A TERCEROS.

VISTO LO ANTERIOR. DENTRO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO SOLAMENTE SE CREABAN DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES.

EN LA COMPRAVENTA ROMANA (EMPTIO-VENDITIO), ERAN OBLIGACIONES DE LAS PARTES LAS SIGUIENTES:

A) OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

1.- ENTREGAR LA COSA. ESTA OBLIGACION LA CUMPLIA EL VENDEDOR PONIENDO LA COSA MATERIA DEL CONTRATO EN MANOS DEL COMPRADOR. COMO YA HEMOS VISTO, LA ENTREGA DE LA COSA NO EQUIVALIA A TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA MISMA, SINO QUE UNICA

Y EXCLUSIVAMENTE EL VENDEDOR LA ENTREGABA AL COMPRADOR, AUN CUANDO LA COSA PERTENECIERA A UN TERCERO; PERO ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL VENDEDOR ESTABA OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA SOBRE LA QUE HUBIERA RECAIDO EL CONTRATO, CON SUS FRUTOS Y ACCESORIOS, SI ES QUE LOS HABIA.

2.- TRASMITIR AL COMPRADOR LA POSESION DE LA COSA. ESTA OBLIGACION DEBIA CUMPLIRSE EN EL MOMENTO PREVISTO Y CONVENIDO EN EL CONTRATO, Y EN EL LUGAR DONDE SE ENCONTRARA LA COSA AL MOMENTO DE CELEBRARSE LA COMPRAVENTA, SALVO QUE EXISTIERE PACTO EN CONTRARIO.

3.- RESPONDER POR LA EVICCIÓN O POR LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA, MEDIANTE EL SANEAMIENTO, Y ABSTENERSE DE TODO DOLO. ESTAS OBLIGACIONES IBAN DE LA MANO YA QUE EL COMPRADOR NO SOLO TENIA DERECHO A EXIGIR EL SANEAMIENTO EN CASO DE HABER SUFRIDO EVICCIÓN, SINO TAMBIEN POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE HUBIERA SUFRIDO POR EL HECHO DE QUE EL VENDEDOR NO FUERA PROPIETARIO DEL OBJETO VENDIDO. ESTA OBLIGACION TRAIA COMO CONSECUENCIA QUE SE BORRARAN HASTA DONDE FUERA POSIBLE LOS EFECTOS DE LA COMPRAVENTA, EN ESTAS CIRCUNSTANCIAS " EL COMPRADOR DEBIA DEVOLVER EL OBJETO CON TODOS SUS FRUTOS, INDEMNIZANDO EL DETERIORO POR EL USO QUE HUBIERE HECHO DE LA COSA. EN CAMBIO EL VENDEDOR DEBIA DEVOLVER LO PAGADO CON SUS REDITOS, INDEMNIZANDO AL COMPRADOR RESPECTO -

DE LOS GASTOS UTILES Y NECESARIOS QUE ESTE HUBIERE EFECTUADO EN EL OBJETO EN CUESTION ". (6).

PARA EL CASO DE LOS VICIOS OCULTOS, EL COMPRADOR, UNA VEZ DESCUBIERTOS ESTOS, PODIA OPTAR POR SOLICITAR LA REDUCCION DEL PRECIO, TANTAS VECES COMO DESCUBRIERA TANTOS VICIOS O NUEVOS VICIOS, O BIEN SI SE TRATABA DE UN VENDEDOR HONRADO, PARA NO GRAVAR DEMASIADO SU CONDICION JURIDICA, SE LE PODIA EXIMIR DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS POR UN VICIO OCULTO.

OTRA DE LAS OPCIONES QUE TENIA EL COMPRADOR ERA LA ACCION REDIVITORIA, CUYO EFECTO ERA ANULAR LA COMPRAVENTA. ESTA OBLIGACION PRESCRIBIA DESPUES DE SEIS MESES DE EFECTUADO EL CONTRATO.

B) OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

1.- RECIBIR LA COSA. LA OBLIGACION DE RECIBIR LA COSA ERA DE SUMA IMPORTANCIA, TODA VEZ QUE CUANDO SE NEGABA A ACEPTARLA SE HACIA RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, SALVO QUE SU NEGATIVA TUVIERA UNA CAUSA JUSTA.

ASIMISMO, POR VIRTUD DE ESTA OBLIGACION SE TRANSMITIA LA POSESION, DE TAL SUERTE QUE LA REALIZACION DE LA ENTREGA DE LA COSA ERA FUNDAMENTAL PARA ESOS FINES.

2.- PAGAR EL PRECIO CONVENIDO. EL PRECIO CONVENIDO -

DEBERIA CONTENER LOS REQUISITOS A QUE SE HA HECHO REFERENCIA CON ANTERIORIDAD. EL PRECIO A PAGAR ERA EL QUE SE HABIA CONVENIDO AL MOMENTO DE MANIFESTAR LAS PARTES SU VOLUNTAD DE - CONTRATAR; SIN EMBARGO, PODIA ESTIPULARSE EL PAGO POR AQUE--LLOS GASTOS Y EROGACIONES QUE EL VENDEDOR HUBIERA REALIZADO PARA EL SOSTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA COSA HASTA EL MOMENTO EN QUE LA ENTREGARA AL COMPRADOR.

V.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

EN EL DERECHO ROMANO, NO SE CONSIDERO EL TERMINO MODALIDAD; PERO EXISTIAN DIVERSOS PACTOS ESPECIALES, MISMOS QUE SE APLICABAN A LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA. DICHS PACTOS - ERAN FIGURAS ESPECIALES REGULADAS POR EL DERECHO DENTRO DE - LOS CUALES CABE DESTACAR LOS SIGUIENTES:

1.- LAS ARRAS: ESTAS CONSISTIAN EN UNA DETERMINADA CANTIDAD DE DINERO QUE, EN SEÑAL DE SU VERDADERO INTERES POR CELEBRAR EL CONTRATO, UNA DE LAS PARTES ENTREGABA A LA OTRA. ERA, PUES, UNA ESPECIE DE GARANTIA, ALGO ASI COMO UNA PRECON-FIRMACION DEL CONTRATO O DE LA CELEBRACION DEL MISMO. LAS ARRAS PODIAN SER UN OBJETO SIMBOLICO QUE EN EL MOMENTO EN - QUE EL VENDEDOR SE RETRACTARA DE CELEBRAR EL CONTRATO TENIA QUE DEVOLVER; PERO AL DOBLE DE LO QUE HUBIERA RECIBIDO. ASIMISMO, SI QUIEN SE RETRACTABA ERA EL COMPRADOR, ESTE PER-DIA EL VALOR DE LAS ARRAS QUE HUBIERA ENTREGADO AL VENDEDOR.

2.- LA ADDICTIO IN DIEM: POR MEDIO DE ESTE PACTO, QUEDABA ESTIPULADO QUE SI EL VENDEDOR ENCONTRABA A OTRO COMPRADOR QUE LE OFRECIERA MEJORES CONDICIONES PARA CELEBRAR EL CONTRATO, PODIA RESCINDIR EL NEGOCIO, HASTA DONDE HUBIERA LLEGADO SU TRAMITE CON EL PRIMER COMPRADOR.

3.- EL PACTUM DISPLICENTIAE: POR MEDIO DE ESTA FIGURA ERA VALIDO PACTAR QUE, PARA EL CASO DE QUE EL COMPRADOR NO ESTUVIERA SATISFECHO CON EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO, ESTE SE RESERVARIA EL DERECHO DE RESCINDIRLO DENTRO DE UN CIERTO PLAZO. DICHO PACTO SE ENCONTRABA SUJETO A UNA CONDICION DE CARACTER RESOLUTORIO Y SE ASEMEJA A LAS COMPRAVENTAS A PRUEBA PERO CON LA DIFERENCIA DE QUE ESTA SE SUJETA A UNA CONDICION DE CARACTER SUSPENSIVO.

4.- PACTO DE RETROEMENDO: A VIRTUD DE TAL PACTO, EL VENDEDOR SE RESERVABA EL DERECHO DE VOLVER A ADQUIRIR EL OBJETO MATERIA DE LA COMPRAVENTA. ESTA FACULTAD TAMBIEN, COMO EN EL CASO ANTERIOR, SE SUJETABA A UN CIERTO PLAZO O BIEN A LA REALIZACION DE UNA DETERMINADA CONDICION.

5.- LA PROTIMESIS: ESTA CONSISTIA EN UN DERECHO DE PREFERENCIA, COMO LOS QUE ACTUALMENTE ENCONTRAMOS EN LOS ARTICULOS 2303 Y 2308 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, TENIA EFECTOS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA (INTER-PARTES), O BIEN CON RELACION A TERCEROS, AUNQUE ESTA ULTIMA ERA ORDENADA POR LA LEY PARA EL CASO DE UNA

ENFITEUSIS, QUE ERA UNA FRACCION DE TERRENO CON UNA CONS--
TRUCCION ADHERIDA A EL, MISMA QUE PERTENECIA A UN SOLO PRO-
PIETARIO QUE ERA EL INDICADO PARA LA PREFERENCIA OTORGADA -
POR LA PROTIMESIS.

6.- EL PACTUM DE VENDENDO: POR MEDIO DE ESTE PACTO SE
AUTORIZABA AL ACREEDOR PRENDARIO O HIPOTECARIO A CELEBRAR
UNA COMPRAVENTA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE SU
DEUDOR. EL OBJETO MATERIA DE ESTA COMPRAVENTA ERA AQUEL QUE
SE HABIA DADO EN PRENDA O BIEN EL QUE LE HABIA SIDO HIPOTECA-
DO. EL PROPOSITO DE ESTA PERMISION ERA QUE CON EL PRODUCTO
QUE EL ACREEDOR PRENDARIO O HIPOTECARIO OBTUVIERA DE LA VEN--
TA, SATISFICIERA PRIMERO EL IMPORTE DEL CREDITO Y LOS GASTOS
RESULTANTES Y LUEGO EL RESTANTE, DEBIA SER DEVUELTO AL PRO-
PIETARIO DE LA PRENDA O DEL BIEN HIPOTECADO.

7.- POR ULTIMO, EN ESTE APARTADO NOS REFERIREMOS AL PAC-
TO COMISORIO. ESTE CONSISTIA EN QUE PARA EL CASO DE QUE NO
SE LIQUIDARA EL PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR, EN EL PLAZO
FIJADO, EL CONTRATO QUEDARIA SIN EFECTOS; ESTE PACTO IMPLICA
BA UNA CONDICION DE CARACTER RESOLUTORIO. (70).

SEÑALA EL DR. GUILLERMO F. MARGADANT S., EN RELACION A
ESTE PACTO, QUE EN CASO DE FORMULARSE PACTO COMISORIO EN FOR-
MA DE CONDICION SUSPENSIVA, ESTARIAMOS EN PRESENCIA DE UNA -

- (7) Gutiérrez y González Ernesto, considera con Raul Ortiz -
Urquidí, que debidamente interpretado el artículo 1949
del Código Civil para el Distrito Federal, opera "ipso -
iure" sin necesidad de declaración judicial (...).

RESERVA DE DOMINIO, COMO LA PREVISTA POR EL ARTICULO 2312 - DEL CODIGO CIVIL; SIN EMBARGO, PARECE QUE LA PRACTICA CLASICA UTILIZABA ESTE PACTO MAS BIEN EN FORMA RESOLUTORIA. (8).

ASI PUES, ANTE LA PRESENCIA DE UN COMPRADOR INSOLVENTE, SE GARANTIZABAN SUS DERECHOS AL VENDEDOR, DISPONIENDO QUE SI LA COSA NO HABIA SIDO ENTREGADA LA RETUVIERA HASTA QUE FUERA PAGADO EL PRECIO, O BIEN LE CONCEDIA LA REIVINDICACION. (ACCION POR LA CUAL EL PROPIETARIO PUEDE RECLAMAR A CUALQUIER POSEEDOR LA ENTREGA DEL OBJETO QUE POR DERECHO ES DE SU PROPIEDAD), CUANDO LA ENTREGA DE LA COSA SE HABIA VERIFICADO Y EL PRECIO NO HABIA SIDO PAGADO.

A ESTE RESPECTO CONVIENE ACLARAR QUE SIMULTANEAMENTE AL AUGE QUE TUVIERON LAS FIGURAS JURIDICAS PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD, MENCIONADAS CON ANTELACION, SE PUSO EN PRACTICA - EL PACTO COMISORIO, VALIDO PARA DETERMINADO TIEMPO O APLAZADO A CIERTO DIA.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, SI AL LLEVARSE A CABO UNA COMPRVENTA, EL COMPRADOR NO PAGABA EL PRECIO CONVENIDO EN EL CONTRATO AL VENDEDOR, DICHO CONTRATO QUEDABA SIN EFECTOS.

VI.- EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL DERECHO ROMANO.

HEMOS SEÑALADO EN PARRAFOS ANTERIORES, QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO NO ERA UN ACTO TRASLATI-

(8) Margadant S., Guillermo F.-Ob. Cit.- Pág. 410.

VO DE DOMINIO, PUESTO QUE PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD SE UTILIZABAN FIGURAS JURIDICAS COMO LA MANCIPIATIO, LA TRADITIO ETC.

SE HA DICHO TAMBIEN QUE POR LA SIMPLE ENTREGA FISICA DE LA COSA NO SE TRANSMITIA LA PROPIEDAD, PUESTO QUE PARA TAL EFECTO ERA NECESARIO QUE EXISTIERA PREVIAMENTE EL ELEMENTO SUBJETIVO DE LAS PARTES, CONSISTENTE EN LA INTENCION DE TRANSMITIRLA. ESTA INTENCION ERA ESENCIAL EN LOS ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, COMO LA TRADITIO, PORQUE ERAN ELLOS LOS INSTRUMENTOS O FIGURAS JURIDICAS IDONEAS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

HEMOS VISTO, ASIMISMO, QUE LA COMPRAVENTA ERA EL ACTO MEDIANTE EL CUAL EL VENDEDOR ENTREGABA AL COMPRADOR UN BIEN, OBTENIENDO A CAMBIO EL PAGO DE UN PRECIO, Y QUE, PARA EFECTOS DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE ESE BIEN, DEBERIA RECURRIRSE A LAS FORMAS ESTABLECIDAS EN EL DERECHO PARA ADQUIRIRLA, A LAS QUE YA SE HA HECHO MENCION EN PARRAFOS ANTERIORES.

ASI, PUES, EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, SI EL VENDEDOR, TENIENDO LA INTENCION DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA, LA ENTREGABA AL COMPRADOR QUE, A SU VEZ, TENIA LA INTENCION DE ADQUIRIRLA, PAGANDO UN PRECIO, SE CONSIDERABA QUE SE HABIA EFECTUADO LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD POR MEDIO DE UNA TRADITIO PERFECTA.

ESTE TIPO DE NEGOCIO RESULTABA PELIGROSO CUANDO EL VENDEDOR ENTREGABA LA COSA AL COMPRADOR CON LA INTENCION DE HACERLO PROPIETARIO, OTORGANDOLE UN CREDITO O CONCEDIENDOLE UN PLAZO PARA EFECTUAR EL PAGO SIN QUE ESTE, AUN CON LA INTENCION DE ADQUIRIR EN PROPIEDAD LA COSA, PAGARA EL PRECIO. EN ESTOS CASOS, SI EL VENDEDOR NO LOGRABA COBRAR EL PRECIO CONVENIDO, EL OBJETO VENDIDO NO SEGUIA PERTENECIENDOLE, PUES TO QUE LA PROPIEDAD HABIA QUEDADO TRANSMITIDA POR UNA TRADITIO PERFECTA. PARA ESTOS EFECTOS LOS ROMANOS RECURRIERON AL PACTUM RESERVATI DOMINII, Y POR MEDIO DE EL SE ESTABLECIA - QUE EN TANTO EL COMPRADOR NO EFECTUARA EL PAGO TOTAL DEL PRECIO, NO SE LE CONSIDERARIA PROPIETARIO DE LA COSA, NI SE ES-TARIA EN PRESENCIA DE UNA TRADITIO PERFECTA, AUN CUANDO SE HUBIERA MANIFESTADO POR PARTE DE LOS CONTRATANTES EL ELEMEN-TO ESENCIAL DE LA TRADITIO (LA INTENCION DE TRANSMITIR LA - PROPIEDAD POR PARTE DEL VENDEDOR Y LA INTENCION DE ADQUIRIR-LA POR PARTE DEL COMPRADOR), DE ESTA SUERTE UNICAMENTE CUAN-DO EL COMPRADOR HUBIERA PAGADO EN SU TOTALIDAD EL PRECIO, SE CONVERTIRIA EN PROPIETARIO.

EL PACTUM RESERVATI DOMINII ES EL ANTECEDENTE MAS REMO-TO DE LO QUE HOY CONOCEMOS COMO COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

ASI LAS COSAS, Y DADA LA INFLUENCIA QUE TUVO EL DERECHO DE GENTES, EN LA COMPRAVENTA AQUELLAS FIGURAS JURIDICAS IN-

DISPENSABLES EN OTRA EPOCA PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD CAYERON EN DESUSO, BASTANDO, SIMPLEMENTE, LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD PARA QUE EN DICHO CONTRATO OPERARA, IPSO IURE LA TRANSMISION DEL DOMINIO.

VII.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO NAPOLEONICO.

EN EL CODIGO NAPOLEONICO LA DEFINICION DE COMPRAVENTA ES MUY SIMILAR A LA DEL DERECHO ROMANO, PUESTO QUE EN SU ARTICULO 1582 DEL CODIGO DE REFERENCIA, PRECEPTUA QUE: "LA VENTA ES UN CONVENIO POR EL CUAL UNO SE OBLIGA A ENTREGAR UNA COSA Y OTRO A PAGARLA". ESTE ARTICULO NO ALUDE EXPRESAMENTE A QUE POR MEDIO DEL CONVENIO SE TRANSFERA EL DOMINIO, SINO QUE SIMPLE Y LLANAMENTE SE REFIERE A LA ENTREGA DE LA COSA, IMPLICANDO DICHA TRANSFERENCIA.

AHORA BIEN, SI A LO ANTERIOR SE AGREGA QUE EN LOS ARTICULOS 1603 Y 1625 DEL ORDENAMIENTO EN COMENTO, SE ESTABLECE QUE: ARTICULO 1603.- "HAY DOS OBLIGACIONES LA DE ENTREGAR LA COSA Y LA DE GARANTIZARLA"; Y ARTICULO 1625.- "LA GARANTIA QUE EL VENDEDOR DEBE AL ADQUIRENTE, TIENE DOS OBJETOS; EL PRIMERO ES LA POSESION PACIFICA DE LA COSA VENDIDA, Y EL SEGUNDO LOS DEFECTOS OCULTOS DE ESTA O LOS VICIOS REDIVITORIOS".

DE LO ANTERIOR SE PODRIA CONSIDERAR QUE EN EL DERECHO

FRANCES, NAPOLEONICO, BAJO LA INFLUENCIA DEL DERECHO ROMANO, NO SE CONCEPTUABA A LA COMPRAVENTA COMO UN CONTRATO TRANSLATIVO DE DOMINIO. EN RELACION A ESTO AFIRMA MAZEAUD, REFIRIENDOSE A LA EVOLUCION DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO Y A SU INFLUENCIA EN EL DERECHO FRANCES LO SIGUIENTE: "POCO A POCO SE ASISTE A UNA DESMATERIALIZACION DEL ACTO -- TRANSLATIVO; SE CONTENTAN LAS PARTES CON UNA TRADICION SIMBOLICA, POR EJEMPLO, CON LA ENTREGA DE UN DOCUMENTO EN EL QUE CONSTABA LA VENTA. ESTA EVOLUCION SE PROSIGUE EN EL DERECHO FRANCES, DONDE SE ADOPTO LA COSTUMBRE DE MENCIONAR MENDAZMENTE POR ESCRITO EL CUMPLIMIENTO DE LA TRADICION (CLAUSULA DEL DESPOSEIMIENTO-POSESION)" (9).

POR SU PARTE, POTHIER, UNO DE LOS MAS FIELES INTERPRETES DEL DERECHO FRANCES, SOSTENIA EL MISMO CRITERIO, RESPECTO DE QUE "LA COMPRAVENTA POR SI SOLA NO TRANSMITIA LA PROPIEDAD, AUNQUE ADMITIA QUE LA TRADITIO PODIA SER SIMBOLICA O FICTA". (10); SIN EMBARGO EN LA DOCTRINA CONTEMPORANEA DE LA DE EL, SE OBSERVABA QUE ALGUNOS TRATADISTAS DEFINIAN A LA COMPRAVENTA COMO UN NEGOCIO TRASLATIVO DE DOMINIO, PORQUE EN SU PRACTICA SE CONCRETABAN YA ESTOS EFECTOS.

LO ANTERIOR PODRIA INDUCIR FACILMENTE A PENSAR EN QUE LA COMPRAVENTA NO ERA TRASLATIVA DE DOMINIO, MAS ESTE CONTRA

- (9) Mazeaud, Henri y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil.-Parte II, Vol. I, Traducción Luis Alcalá Zamora y Castillo, Buenos Aires, 1960, Pág. 45.
- (10) Rojina Villegas, Rafael.- Derecho Civil Mexicano Contratos.-Quinta Edición.-Editorial Porrúa, S.A.-México D.F. 1985, Pág. 70.

TO, EN EL CODIGO QUE ANALIZAMOS, RESULTA SERLO SI SE ESTU- -
 DIAN LAS VARIAS DISPOSICIONES DISPERSAS EN EL. PARA MAYOR -
 REFERENCIA, EN SU ARTICULO 1138 SE SEÑALA QUE: "LA OBLIGA- -
 CION DE ENTREGAR LA COSA SERA PERFECTA POR EL SOLO CONSENTI-
 MIENTO DE LOS CONTRATANTES. HARA AL ACREEDOR PROPIETARIO Y
 PONDRÁ A SU CARGO AQUELLA, DESDE EL INSTANTE EN QUE LE HAYA
 SIDO ENTREGADA AUN CUANDO NO SE HAYA VERIFICADO LA TRADICION
 A NO SER QUE EL DEUDOR HAYA SIDO MOROSO EN ENTREGARSELA, EN
 CUYO CASO, QUEDARIA LA COSA POR CUENTA Y RIESGO DE ESTE ULTI
 MO".

POR SU PARTE, EL NUMERAL 1583 DISPONE QUE: "SERA PERFEC
 TA (LA VENTA) ENTRE LAS PARTES, Y LA PROPIEDAD QUEDARA ADQUI
 RIDA, DE DERECHO POR EL COMPRADOR, RESPECTO DEL VENDEDOR DES
 DE EL MOMENTO EN QUE SE CONVENGA EN LA COSA Y EL PRECIO, AUN
 QUE LA PRIMERA NO SE HAYA ENTREGADO, NI PAGADO EL SEGUNDO".

A MAYOR ABUNDAMIENTO, PODEMOS CORROBORAR LA EXISTENCIA
 DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO FRANCES, AL
 CITAR UNA PARTE DEL INFORME RENDIDO POR FAURE AL TRIBUNADO,
 A NOMBRE DE LA SECCION DE LEGISLACION, CUANDO ALUDE AL AR-
 TICULO 1582 DEL PROYECTO DE LEY DECIA: "DE ESTA DEFINICION
 RESULTA QUE TRES PUNTOS ESENCIALES CONSTITUYEN LA VENTA, ES-
 TOS SON: LA COSA, EL PRECIO Y EL CONSENTIMIENTO, DESDE QUE
 SE HA CONVENIDO EN LA COSA Y EL PRECIO, LA VENTA ES PERFEC--
 TA. EL ADQUIRENTE ES PROPIETARIO DEL OBJETO VENDIDO; EL

VENDEDOR CESA DE SERLO; ELLA ES PERFECTA AUNQUE EL VENDEDOR NO HAYA ENTREGADO NADA TODAVIA Y AUNQUE EL ADQUIRENTE NO HAYA PAGADO NADA AUN". (11). A ESTE RESPECTO, Y CON BASE EN LO EXPUESTO EN LA OBRA DE MAZZEAUD, CONVIENE RESALTAR QUE "LA COMPRAVENTA, EN EL DERECHO FRANCES, SE DEFINE COMO EL CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA, EL VENDEDOR, TRANSMITE UN DERECHO A OTRA, AL COMPRADOR, QUE SE OBLIGA A PAGARLE UN PRECIO EN DINERO". (12).

DE LO ANTERIOR, SE DESPRENDEN LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA REGULADO EN EL DERECHO FRANCES QUE SON:

EL PRECIO, ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO, QUE NO PUEDE SER MAS QUE UNA SUMA DE DINERO, FIJADA EN MONEDA FRANCESA, CON EXCEPCION DE COMPRAVENTAS INTERNACIONALES.

EL OBJETO, QUE PUEDE CONSISTIR TANTO EN UNA COSA O BIEN TANGIBLE, CUANTO EN UN DERECHO PATRIMONIAL CUALQUIERA, CUYA TRANSMISION RESULTA DEL PROPIO CONTRATO DE COMPRAVENTA, SEGUN LA REDACCION DEL CODIGO NAPOLEON.

EL CONSENTIMIENTO, ELEMENTO MAS IMPORTANTE DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SIN EL CUAL NO PODIA CELEBRARSE Y MUCHO MENOS PERFECCIONARSE, SE ENCUENTRA CONSAGRADO EN EL DERECHO FRANCES TOMANDO EN CUENTA EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA

- (11) Opiniones y Discursos Pronunciados al Tribunal Nacional de Francia.- Informe del Tribuno Faure.- Traducido por Gonzalo A. Esteva, Buenos Aires, 1818, Pág. 28.
- (12) Mazeaud Henri y Jean Mazeaud.- Ob.Cit. Parte III.- Volumen III, Pág. 15.

VOLUNTAD Y LA CAPACIDAD DE LAS PARTES, SEGUN LA DOCTRINA LIBERAL-INDIVIDUALISTA IMPERANTE DESDE LA REVOLUCION DE 1789.

ES POR ESO QUE PARA QUE SE PERFECCIONE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEVIENE INDISPENSABLE LA MANIFESTACION LIBRE DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATANTES, ASI COMO LA EXISTENCIA DE UN OBJETO Y DE UNA CAUSA.

EN LA OBRA DE MAZZEAUD ENCONTRAMOS LO SIGUIENTE: "LAS REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS SE APLICAN A LA CAUSA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, A LA CAUSA DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR Y AL OBJETO DE LA COMPRAVENTA. EL OBJETO DE LA OBLIGACION DEL VENDEDOR, RECAE SOBRE LA COSA VENDIDA; EL OBJETO DE LA OBLIGACION DEL COMPRADOR, SOBRE EL PRECIO. EN PRINCIPIO EL CONSENTIMIENTO ES NECESARIO (PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD), PERO ES SUFICIENTE AL MARGEN DE TODA FORMALIDAD (PRINCIPIO DEL CONSENSUALISMO)".

(13).

AFIRMA TAMBIEN EL CITADO AUTOR QUE: "EN CUANTO A LA CAUSA EN LOS CONTRATOS SINALAGMATICOS, LA OBLIGACION DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES TIENE POR CAUSA LA CONSIDERACION DE COMPROMISO ADQUIRIDO POR LA OTRA PARTE CONTRATANTE; POR SER LA COMPRAVENTA UN CONTRATO SINALAGMATICO, LA OBLIGACION DEL VENDEDOR, QUE CONSISTE EN ENTREGAR LA COSA VENDIDA, ENCUENTRA SU CAUSA EN LA CONSIDERACION DEL COMPROMISO QUE ASUME EL

(13) Mazeaud H. y Jean Mazeaud.-Ob.Cit. Parte III, Vol. III. Pág. 24.

COMPRADOR, QUE ES ESENCIALMENTE EL PAGAR EL PRECIO; Y, RECIPROCAMENTE, LA CAUSA DEL CONTRATO (CAUSA CONCRETA O CAUSA IMPULSIVA Y DETERMINANTE), RESIDE EN EL MOVIL CONCRETO QUE HAYA DETERMINADO A CADA UNO DE LOS CONTRATANTES A CONCLUIR EL CONTRATO; ESE MOVIL, EN LA COMPRAVENTA COMO EN LOS RESTANTES CONTRATOS, DEBE SER LICITO; NO DEBE CHOCAR NI CON UNA DISPOSICION PARTICULAR DE LA LEY, NI DE MANERA MAS GENERAL CON EL ORDEN PUBLICO NI CON LA MORAL". (14).

POR LO ANTERIOR, BIEN PUEDE DECIRSE QUE LA ESENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES QUE EL VENDEDOR NO DESEA CONSERVAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA COSA QUE VENDE, PUESTO QUE POR EFECTOS DEL MISMO CONTRATO, TRANSMITE LA PROPIEDAD AL COMPRADOR.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, RESULTA IMPORTANTE MENCIONAR LA REGULACION QUE EL DERECHO FRANCES LE DA A LA VENTA DE COSA AJENA, CONSIDERANDOLA NULA, SEGUN SE DESPRENDE DEL ARTICULO 1599 QUE TEXTUALMENTE PRECEPTUA: "LA VENTA DE COSA DE OTRO SERA NULA; Y PODRA DAR LUGAR A DAÑOS Y PERJUICIOS CUANDO EL COMPRADOR IGNORE QUE ERA DE OTRO".

SE PUEDE CONCLUIR, POR TANTO, QUE EL CODIGO NAPOLEONICO ESTABLECE, POR PRIMERA VEZ, EN LA LEGISLACION DE ORIGEN ROMANISTICO, EL PRINCIPIO DE QUE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OPERA EL EFECTO TRASLATIVO DE DOMINIO POR EL SOLO CONSENTI-

(14) Mazeaud H. y Jean Mazeaud.- Ob.Cit. Parte III, Vol.III. Pág. 24.

MIENTO DE LAS PARTES EN EL OBJETO Y EN EL PRECIO, AUNQUE ESTE NO HAYA SIDO SATISFECHO Y QUE; TODA VEZ QUE LA COMPRAVENTA FRANCESA SE EXTENDIO A LA MAYORIA DE LAS LEGISLACIONES LATINAS, ES DE CONCLUIRSE QUE DICHO CONTRATO TIENE TANTO EFECTOS OBLIGATORIOS, COMO EFECTOS TRASLATIVOS, IPSO IURE, DE LA PROPIEDAD, DESDE EL MOMENTO DE SU CELEBRACION AUN CUANDO LA ENTREGA DE LA COSA SE HAGA POSTERIORMENTE O EL PRECIO SE PAGUE TAMBIEN CON POSTERTORIDAD.

VIII.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1870.

AL REALIZAR LA CONQUISTA DE MEXICO, LOS ESPAÑOLES ENCONTRARON QUE LA COMPRAVENTA ENTRE LOS NATIVOS SE HALLABA EN LA ETAPA CATALOGADA COMO DE TRUEQUE O PERMUTA, ES DECIR, EN PROCESO DE EVOLUCION, SIN EMBARGO, YA SE ESTABAN UTILIZANDO MERCANCIAS DE VALOR FIJO, COMO EL CACAO, LOS CAÑONES DE PLUMAS CON POLVO DE ORO Y LAS TELAS, PARA LLEVAR A CABO SUS TRANSACCIONES DE MANERA MAS FUNCIONAL. EN LA MEDIDA EN QUE LA CONQUISTA PROGRESABA, SE IMPUSIERON LAS LEYES ESPAÑOLAS EN LOS TERRITORIOS OCUPADOS POR LOS CONQUISTADORES Y ASI, SEGUN -- AVANZABAN, LAS TIERRAS CONQUISTADAS IBAN QUEDANDO SUJETAS AL REY DE ESPAÑA Y, LOGICAMENTE, A LAS LEYES DE ESA NACION, COMO EL FUERO JUZGO, EL FUERO VIEJO DE CASTILLA, LAS SIETE -- PARTIDAS Y EL FUERO REAL, VIGENTES EN ESA EPOCA. POSTERIORMENTE, CONSOLIDADA LA CONQUISTA Y ESTABLECIDO EL VIRREYNATO,

IMPLANTARON OTRAS LEYES COMO LA NUEVA RECOPIACION Y LA NOVISA RECOPIACION DE INDIAS.

LA RECOPIACION DE INDIAS, EL FUERO REAL Y LAS SIETE PARTIDAS ESTUVIERON VIGENTES DURANTE TODO EL VIRREYNATO Y PERSISTIERON CUARENTA Y NUEVE AÑOS DESPUES DE LA INDEPENDENCIA. SIENDO ESTAS LEYES INCOMPLETAS Y EN OCASIONES HASTA CONTRADICTORIAS, SE HIZO NECESARIO REFORMARLAS CUANDO NO DIC TARSE NUEVAS DISPOSICIONES, ASI, EN 1822 SE NOMBRO UNA COMISION LEGISLADORA, INTEGRADA, ENTRE OTROS POR DON ANDRES QUINTANA ROO Y JOSE MARIA FAGOAGA, PARA QUE SE ELABORASE UN CODIGO CIVIL. ESTE ORDENAMIENTO FUE LETRA MUERTA, POR DIVERSAS CIRCUNSTANCIAS QUE BIEN PUDIERON OBEDECER A CUESTIONES DE CARACTER POLITICO. NO FUE SINO HASTA 1859 CUANDO EL LIC. JUSTO SIERRA, POR ENCARGO DEL PRESIDENTE JUAREZ, FORMULO EL PROYECTO DE CODIGO CIVIL CON ARREGLO AL PROYECTO DEL CODIGO CIVIL ESPAÑOL DE GARCIA GOYENA, MISMO QUE, EL 8 DE DICIEMBRE DE 1870, FUE APRODADO POR EL CONGRESO, TENIENDO FUERZA OBLIGATORIA A PARTIR DEL 1o. DE MARZO DE 1871.

EL CODIGO DE REFERENCIA, DEFINE, EN EL ARTICULO 2939, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA SIGUIENTE MANERA: "LA COMPRAVENTA ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNO DE LOS CONTRATANTES SE OBLIGA A TRANSFERIR UN DERECHO O A ENTREGAR UNA COSA Y EL OTRO A PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO".

SI ATENDEMOS LITERALMENTE A ESTE PRECEPTO, SE PODRIA

PENSAR QUE EL CONCEPTO DE COMPRAVENTA ES EL MISMO DEL DERECHO ROMANO Y QUE, POR LO TANTO, ES UN ACTO JURIDICO QUE NO TRANSMITE LA PROPIEDAD; SIN EMBARGO, ANALIZADO CON MAYOR PENETRACION, JUNTO CON TODAS AQUELLAS DISPOSICIONES QUE SE RELACIONAN CON EL Y, SOBRE TODO, CON LA PARTE RELATIVA A LA EXPOSICION DE MOTIVOS DEL ORDENAMIENTO EN MENCIÓN, COMPROBAREMOS QUE LA COMPRAVENTA SI TENIA EFECTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.

DENTRO DEL APARTADO RELATIVO A LA EXPOSICION DE MOTIVOS ENCONTRAMOS EL SIGUIENTE DISCERNIMIENTO: "SEGUN LA LEGISLACION DE LAS PARTIDAS, ERA VALIDA LA VENTA DE COSA AJENA EN EL SENTIDO DE QUE PRODUCIA OBLIGACIONES ENTRE EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR, Y QUE SIENDO EL PRIMERO DE BUENA FE, PODIA ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA COSA POR LA PRESCRIPCION; PERO ANTES DE CONSUMARSE ESTA, NO PERDIA EL DUEÑO EL DERECHO DE REIVINDICAR SU PROPIEDAD.

LA COMISION RESPECTIVA, SIN NEGAR LA EXISTENCIA DE ESAS OBLIGACIONES, NI LA LEGITIMIDAD DE LA PRESCRIPCION, ESTABLECIO DE UN MODO ABSOLUTO EN EL ARTICULO 2959 LO SIGUIENTE: "QUE LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA, PUESTO QUE NO PUEDE PRODUCIR DESDE LUEGO SU OBJETO ESENCIAL, QUE ES LA TRANSMISION DEL DOMINIO".

EL ESPIRITU QUE EL LEGISLADOR DE 1870 PLASMO EN TORNO A LA COMPRAVENTA, ES EL DE CONSIDERARLA COMO UN CONTRATO TRAS-

LATIVO DE LA PROPIEDAD.

CABE SEÑALAR QUE EN EL ARTICULO 1395 SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS, SEPARANDOSE DE LAS ESTIPULADAS EN LOS CODIGOS FRANCES Y ESPAÑOL, YA QUE NO MENCIONA EN DICHAS CONDICIONES A LA CAUSA, LA CUAL QUEDO INCLUIDA EN EL OBJETO Y EN EL CONSENTIMIENTO. EL ARTICULO 1395 ESTABLECIA: "PARA QUE EL CONTRATO SEA VALIDO DEBE REUNIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES: 1.- CAPACIDAD DE LOS CONTRAYENTES; 2.- MUTUO CONSENTIMIENTO; 3.- OBJETO LICITO".

ASIMISMO, ES DE SEÑALARSE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2946 QUE A LA LETRA DICE: "LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA PARA LAS PARTES POR EL SOLO CONVENIO DE ELLAS EN LA COSA Y EL PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA NI EL SEGUNDO SATISFECHO".

POR SU PARTE, EL ARTICULO 2950 SEÑALA: "DESDE EL MOMENTO QUE LA VENTA ES PERFECTA CONFORME A LOS ARTICULOS 1392, 1552 Y 2946, PERTENECE LA COSA AL COMPRADOR Y EL PRECIO AL VENDEDOR, TENIENDO CADA UNO DE ELLOS EL DERECHO DE EXIGIR DEL OTRO EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO".

A SU VEZ, EL DIVERSO 1392 DISPONE QUE: " LOS CONTRATOS SE PERFECCIONAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO Y DESDE LUEGO OBLIGAN NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LA BUENA FE, AL USO O A LA LEY".

ASIMISMO, CABE MENCIONAR AL ARTICULO 1552 QUE A LA LE--
 TRA PRECEPTUA: "EN LAS ENAJENACIONES DE COSAS CIERTAS Y DE--
 TERMINADAS, LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD SE VERIFICA ENTRE
 LOS CONTRATANTES POR EL MERO EFECTO DEL CONTRATO, SIN DEPENDEN--
 CIA DE TRADICION, YA SEA NATURAL, YA SEA SIMBOLICA, SALVO
 CONVENIO EN CONTRARIO".

PODEMOS CONCLUIR, DE LO SEÑALADO, QUE EN EL CODIGO CIVIL
 DE 1870 SE ENCONTRABA REGULADA YA LA TRANSMISION DE LA PRO--
 PIEDAD EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA; SIN EMBARGO, DENTRO
 DE LAS DISPOSICIONES DE DICHO ORDENAMIENTO NO SE ENCUENTRA -
 ALGUNA QUE HAGA REFERENCIA A LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMI--
 NIO.

**IX.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO
 CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1884.**

EL CODIGO CIVIL DE 1884 CONSAGRA LOS MISMOS PRINCIPIOS
 DEL CODIGO CIVIL DE 1870, PUESTO QUE EL PRIMERO VIENE A SER
 UNA REPRODUCCION DEL SEGUNDO, COINCIDIENDO EN SU ESENCIA EL
 ARTICULADO CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SALVO
 EN LO RELATIVO A LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA LA VALIDEZ -
 DEL CONTRATO, DENTRO DE LOS CUALES EL DE 1884 INCLUYE, COMO
 REQUISITO ESENCIAL PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO, QUE ESTE SE
 HAYA CELEBRADO CON LAS FORMALIDADES EXTERNAS QUE EXIGE LA -
 LEY.

POR OTRA PARTE, EN EL ORDENAMIENTO EN CITA, NO SE EN--

CUENTRA DENTRO DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR LA DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA, PUES SOLO SE HABLA DE LA OBLIGACION DE ENTREGARLA Y DE GARANTIZAR SUS CALIDADES, ASI COMO EL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EL ARTICULO 1436 SEÑALA: "EN LAS ENAJENACIONES DE COSAS CIERTAS Y DETERMINADAS LA TRASLACION DE LA PROPIEDAD SE VERIFICA ENTRE LOS CONTRATANTES POR MERO EFECTO DEL CONTRATO, SIN DEPENDENCIA DE LA TRADICION, YA SEA NATURAL, YA SIMBOLICA, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO".

RESULTA, PUES FACIL CONCLUIR QUE EN EL ORDENAMIENTO EN COMENTO LA COMPRAVENTA ERA UN CONTRATO TRANSLATIVO DE DOMINIO, PERO ES DE INDICARSE TAMBIEN QUE AL IGUAL QUE EN EL CODIGO DE 1870, EL LEGISLADOR NO SEÑALO LA EXISTENCIA DE LA RESERVA DE DOMINIO.

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

I.- ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

EL ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU RELACION CON LA TRASLACION DE LA PROPIEDAD ES IMPORTANTE DADA LA TRASCENDENCIA DEL MISMO EN LA ECONOMIA, TANTO QUE ES EL DE MAYOR RELEVANCIA DE LOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.

COLIN Y CAPITANT ESCRIBEN AL RESPECTO QUE: "EN NUESTRAS SOCIEDADES MODERNAS LA VENTA ES EL MAS IMPORTANTE Y USUAL DE LOS CONTRATOS, POR LO QUE SE HA PODIDO DECIR CON RAZON QUE - SI BIEN NO TODO EL MUNDO VENDE, TODO EL MUNDO COMPRA". (15).

PODEMOS AFIRMAR QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA HA ALCANZADO UNA TRASCENDENCIA INSOSPECHADA EN LA ACTUALIDAD, DEBIDO AL CRECIENTE DESARROLLO INDUSTRIAL Y ECONOMICO DE NUESTRA EPOCA.

A ESTE RESPECTO LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL ENSEÑA: "JURIDICAMENTE EN LA ACTUALIDAD, LA COMPRAVENTA ES EL MEDIO PRIMORDIAL DE LA ADQUISICION DEL DOMINIO. CONSTITUYE EL PROTOTIPO DE LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, E IMPONE SUS NORMAS A LOS CONTRATOS QUE TIENEN ESTA FINALIDAD; AUNQUE CON

(15) Colin y Capitant.-Curso Elemental de Derecho Civil.- Tomo IV, Segunda Edición.-Editorial Reus.-Madrid, 1925. Pág. 5.

MODALIDADES DE MAYOR O MENOR IMPORTANCIA, SIRVE DE REGIMEN A LOS CONTRATOS DE PERMUTA, DONACION, MUTUO, SOCIEDAD Y RENTA VITALICIA". (16).

LAS OPERACIONES QUE REALIZA EL HOMBRE EN EL MERCADO, - CON EL FIN DE OBTENER LOS SATISFACTORES NECESARIOS PARA CUBRIR SUS NECESIDADES PRIMORDIALES, SON OPERACIONES DE COMPRAVENTA, POR LO TANTO, LA COMPRAVENTA CONSTITUYE UNA DE LAS PRINCIPALES FORMAS DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD, Y AL MISMO TIEMPO, UN MEDIO DE CIRCULACION DE LA RIQUEZA PORQUE POR MEDIO DE ELLA EL PRODUCTOR OBTIENE LAS MATERIAS PRIMAS QUE EMPLEA EN LA MANUFACTURA DE SUS PRODUCTOS Y A VIRTUD DE ELLA LLEGAN TAMBIEN AL CONSUMIDOR LOS ARTICULOS, DE MODO QUE POR LAS SUCESIVAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA, SE VIENEN A CUMPLIR LAS FUNCIONES MAS IMPORTANTES DE LA VIDA ECONOMICA DE LAS NACIONES.

DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO, LA COMPRAVENTA SE NOS PRESENTA COMO UN CONTRATO POR VIRTUD DEL CUAL UNA DE LAS PARTES LLAMADA VENDEDOR, SE OBLIGA A TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA O DE UN DERECHO, A OTRA LLAMADA COMPRADOR, QUIEN, A SU VEZ, SE OBLIGA A PAGAR POR ELLOS UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE DEFINE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL ARTICULO 2248 DE LA SIGUIENTE MANERA: "HABRA

(16) Aguilar Carbajal Leopoldo.-Contratos Civiles.-Tercera Edición.-Editorial Porrúa, S.A.-México, D.F.-1987, Pág. 75.

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".

DE LA DEFINICION QUE NOS DA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EL CODIGO CIVIL VIGENTE, SE DISTINGUEN DOS ELEMENTOS, LOS ELEMENTOS PERSONALES Y LOS ELEMENTOS REALES.

CABE DESTACAR QUE ALGUNOS AUTORES SEÑALAN QUE ADEMÁS DE LOS ELEMENTOS PERSONALES Y DE LOS ELEMENTOS REALES EXISTEN ELEMENTOS FORMALES, PERO ES CONVENIENTE ACLARAR QUE LAS FORMALIDADES O REQUISITOS FORMALES NO AFECTAN A TODOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA.

ASIMISMO, DE LA DEFINICION DE COMPRAVENTA PLASMADA EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE, SE DESPRENDE EL EFECTO TRASLATIVO DE DOMINIO POR VIRTUD DEL PROPIO CONTRATO, DESVINCULANDOSE LA OBLIGACION DE DAR, POR LO QUE EN NUESTRO DERECHO, LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD NO LLEVA IMPLICITA LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA. PODEMOS AFIRMAR QUE, AL MENOS EN NUESTRO SISTEMA JURIDICO VIGENTE, LA COMPRAVENTA TIENE EFECTOS NATURALES TRASLATIVOS DE DOMINIO, TODA VEZ QUE SI SE CONSIDERA RARA COMO UN CONTRATO CON EFECTOS ESENCIALMENTE TRASLATIVOS DE DOMINIO, NO SERIA POSIBLE LA EXISTENCIA DE FIGURAS JURIDICAS COMO LA COMPRAVENTA DE COSA FUTURA, LA COMPRAVENTA DE ESPERANZA O LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO; SIN EMBARGO,

EL EFECTO NATURAL DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DIFIERE EN CUANTO A TIEMPO, DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, MOTIVO - POR EL CUAL SE DESVINCULA EL CONTRATO DE LA TRANSMISION.

ESTO EXPLICA LA EXISTENCIA DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN LOS QUE NO SE TRANSMITE LA PROPIEDAD CON SU CELEBRACION - Y, POR ELLO, SE DEBE ENTENDER QUE NO ES ESENCIAL LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD AL MOMENTO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO.

II.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DENTRO DE LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS, SE PUEDE - ATENDER A LOS MAS DIVERSOS CRITERIOS, EXISTIENDO EN LA ACTUALIDAD UNA EXCELENTE VARIEDAD DE CLASIFICACIONES.

PERO DE ACUERDO A LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS, EL DE COMPRAVENTA ES:

BILATERAL O SINALAGMATICO, PORQUE GENERA DERECHOS Y -- OBLIGACIONES PARA AMBAS PARTES, DICHS DERECHOS Y OBLIGACIONES SON RECIPROCOS, ESTO ES QUE TANTO EL VENDEDOR COMO EL - COMPRADOR, SON SIMULTANEAMENTE, ACREEDORES Y DEUDORES UNO -- DEL OTRO.

ONEROSO, EN ATENCION A QUE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SE EXPRESAN LOS PROVECHOS Y LOS GRAVAMENES PARA LAS PARTES. EN RELACION AL CARACTER ONEROSO DE LA COMPRAVENTA, CA-

BE SEÑALAR QUE, POR REGLA GENERAL, UNA COMPRAVENTA LISA Y LLANA ES CONMUTATIVA PORQUE DESDE EL MOMENTO DE SU CELEBRACION SE CONOCEN CON CERTEZA LAS GANANCIAS Y LAS PERDIDAS.

SIN EMBARGO, EXCEPCIONALMENTE, UNA COMPRAVENTA PUEDE CLASIFICARSE COMO UN CONTRATO ALEATORIO. ESTO QUIERE DECIR QUE SE DESCONOCEN LAS GANANCIAS O LAS PERDIDAS QUE PUDIERAN LLEVAR APAREJADOS LOS EFECTOS DEL CONTRATO. UNA COMPRAVENTA ALEATORIA SERIA LA DE COSA FUTURA O LA COMPRA DE ESPERANZA, PUES EN ELLAS LAS PARTES, AL MOMENTO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, NO PUEDEN DETERMINAR LAS GANANCIAS O LAS PERDIDAS QUE PUDIERAN LLEGAR A TENER.

NOMINADO, EN VIRTUD DE QUE SE ENCUENTRA REGULADO EXPRESAMENTE EN UNA LEY.

CONSENSUAL, POR REGLA GENERAL, PORQUE SOLO REQUIERE DE LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD PARA SU PERFECCIONAMIENTO, ES DECIR, QUE BASTA CON QUE EXISTA EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES PARA QUE SE CONSIDERE COMO PERFECTO EL CONTRATO Y PRODUZCA TODOS SUS EFECTOS; SIN EMBARGO, EN ALCUNOS CASOS LA COMPRAVENTA PUEDE SER UN CONTRATO FORMAL, ES DECIR, QUE REQUIERE DE UNA DETERMINADA FORMA EXIGIDA POR LA LEY PARA CONSIDERARSE PERFECTA. ES POR ELLO, QUE TANTO PARA LA OFERTA COMO PARA LA ACEPTACION DE ALCUNOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, DEBE ESTARSE A LA FORMA EXIGIDA POR LA LEY PARA SU CELEBRACION. DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA FORMALES ESTAN

AQUELLOS QUE RECAEN SOBRE BIENES INMUEBLES, EN LOS QUE NO BASTA EL ACUERDO DE VOLUNTADES SINO QUE, ADEMÁS DE ESTE, SE REQUIERE DE UNA FORMA QUE ESTABLECE PREVIAMENTE LA LEY PARA SU PERFECCIONAMIENTO, POR EJEMPLO VENTAS MEDIANTE ESCRITURAS PUBLICAS.

DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD, EN VIRTUD DE QUE EN EL CON SENTIMIENTO NO PREDOMINA LA VOLUNTAD DE ALGUNA DE LAS PARTES. LA COMPRAVENTA ES DE IGUAL A IGUAL, PORQUE LOS CONTRATANTES LIBREMENTE PUEDEN PACTAR CLAUSULAS, DESDE LUEGO SIN CONTRAVE NIR A LA LEY; PERO NO ESTAN SUJETOS, COMO EN LOS CONTRATOS DE ADHESION, A CLAUSULAS PREVIAMENTE ESTIPULADAS.

SIMPLE, PORQUE DENTRO DE ELLA NO ENCONTRAMOS OTROS CONTRATOS DIVERSOS, COMO SUCEDE EN LOS CONTRATOS MIXTOS O COMPLEJOS DENTRO DE LOS QUE PODRIAMOS CLASIFICAR AL CONTRATO DE HOSPEDAJE DENTRO DEL CUAL, MEDIANTE SU ANALISIS, PODEMOS DIS TINGUIR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UN CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS, UN CONTRATO DE SUMINISTRO Y, EN OCASIONES, HASTA UN CONTRATO DE PRENDA.

PRINCIPAL, PORQUE POSEE AUTONOMIA, ES DECIR, PORQUE NO DEPENDE DE UN CONTRATO U OBLIGACION PREEXISTENTE. EN OPOS Icion A LOS CONTRATOS PRINCIPALES, ENCONTRAMOS A LOS CONTRATOS ACCESORIOS, QUE SON AQUELLOS QUE DEPENDEN DE UNA OBLIGACION PREVIA, SEA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, PARA EXISTIR, UN CONTRATO ACCESORIO SERIA POR EJEMPLO LA FIANZA, EN LA QUE UNA PERSONA SE OBLIGA A PAGAR UNA DEUDA DE OTRA AL

ACREEDOR DE ESTA. EN ESTE CASO EL CONTRATO DE FIANZA DEPENDE, PARA SU EXISTENCIA, DE UNA OBLIGACION PREVIAMENTE CONTRAIDA POR LA PERSONA POR QUIEN SE OTORGA LA FIANZA.

DEFINITIVO, PORQUE NO REQUIERE PARA SU VALIDEZ DE UN CONTRATO PREPARATORIO, DE PROMESA O PRECONTRATO, SINO QUE SU CELEBRACION SURGE SIN NECESIDAD DE QUE EXISTA ALGUNO PREVIO, AUNQUE PUDIERA EXISTIR, EVENTUALMENTE, COMO EN EL CASO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

III.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

HEMOS DE ESTUDIAR, EN ESTE APARTADO, LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y LOS REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. ESTE CONTRATO, COMO TODOS LOS DEMAS, NECESITA CONTENER CIERTOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA SINE QUAN NON Y SATISFACER DETERMINADOS REQUISITOS QUE LO HAGAN VALIDO EN EL MUNDO DE LA NORMATIVIDAD JURIDICA. DENTRO DE LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA ESPECIFICOS CABE MENCIONAR AL CONSENTIMIENTO Y AL OBJETO, Y ES IMPORTANTE ACLARAR QUE LA FALTA DE ESTOS ELEMENTOS O DE UNO DE ELLOS DARIA LUGAR A LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO, ES DECIR, A LA NADA JURIDICA.

LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SON LA CAPACIDAD, LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, LA FORMA Y LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION,

ESTOS ELEMENTOS ESTAN INTIMAMENTE RELACIONADOS CON LOS DE EXISTENCIA Y SON, METAFORICAMENTE, COMO LA SALUD EN ESOS ORGANOS VITALES.

ALGUNOS AUTORES, COMO EL JURISTA RAMON SANCHEZ MEDAL, SEÑALAN QUE ADEMAS DE LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE LOS REQUISITOS DE VALIDEZ, SE PUEDEN TAMBIEN CONSIDERAR LOS ELEMENTOS NATURALES DE LOS CONTRATOS, QUE SON AQUELLOS QUE NORMALMENTE ACOMPAÑAN A LOS MISMOS POR SER PROPIOS DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE QUE SE TRATE; PERO QUE, POR VIRTUD DE UN PACTO EXPRESO EN CONTRARIO, PUEDEN SUPRIMIRSE, COMO ES EL CASO DE LA RESPONSABILIDAD POR EVICION O POR VICIOS OCULTOS EN LA COMPRAVENTA. SEÑALA ADEMAS EL MISMO AUTOR, A LOS ELEMENTOS ACCIDENTALES DE LOS CONTRATOS, QUE SON AQUELLOS QUE SE AGREGAN A LOS DE EXISTENCIA Y A LOS DE VALIDEZ POR VOLUNTAD EXPRESA DE LAS PARTES. (17).

EN RELACION A LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA, EL CODIGO CIVIL VIGENTE SEÑALA EN SU ARTICULO 1794 QUE: "PARA LA EXISTENCIA DEL CONTRATO SE REQUIERE: I.- CONSENTIMIENTO Y; II.- OBJETO QUE PUEDA SER MATERIA DEL CONTRATO.

1.- CONSENTIMIENTO.

EL CONSENTIMIENTO, ES EL ACUERDO DE VOLUNTADES TENDIENTE A PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO. EN EL CASO DE LA COMPRAVENTA ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA SU CELEBRACION

(17) Sánchez Medal Ramón.-De los Contratos Civiles.-Tercera Edición.-Registro Público de la Propiedad.-México D.F. 1988. Pág. 13.

EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE LAS PARTES, ES DECIR, QUE TANTO EL VENDEDOR COMO EL COMPRADOR AL MANIFESTAR SU VOLUNTAD DE CONTRATAR, OTORGUEN SU CONSENTIMIENTO, DANDO EFICACIA VINCULANTE Y LEGITIMANTE AL CONTRATO, POR LO QUE LAS DECLARACIONES DE TIPO VOLITIVO DE AMBOS CONSTITUYEN EL CONSENTIMIENTO COMO PRINCIPIO FUNDAMENTAL DE LA AUTONOMIA DE LAS PERSONAS PARA OBLIGARSE Y DISPONER DE SUS BIENES.

AHORA BIEN, PARA QUE EL CONSENTIMIENTO PUEDA LEGALMENTE OBLIGAR Y PRODUCIR LOS EFECTOS JURIDICOS DESEADOS, ES NECESARIO QUE NO SE ENCUENTRE VICIADO Y QUE SEA EXPRESADO LIBREMENTE POR PERSONA CAPAZ PARA OBLIGARSE.

PARA EL TRATADISTA LUIS MUÑOZ, "EL CONSENTIMIENTO CONTIENE UNA PRESCRIPCION DE AUTONOMIA PRIVADA QUE SURGE DE DOS COMPORTAMIENTOS O DE DOS CONDUCTAS HUMANAS Y, POR CONSIGUIENTE, MOTIVADAS ESPONTANEA Y CONCIENTEMENTE, QUE SE TRADUCEN EN DOS DECLARACIONES O MANIFESTACIONES CORRESPONDIENTES A CADA UNA DE LAS PARTES CONSIDERADAS EN PIE DE IGUALDAD JURIDICA, AUNQUE NO SIEMPRE ECONOMICA". (18).

EL CONSENTIMIENTO ES EL DESEO DE LLEVAR A CABO UN ACTO JURIDICO, POR LO TANTO RESULTA INDISPENSABLE PARA LA CELEBRACION DE ESTE, PUESTO QUE SI NO EXISTE ESE DESEO O VOLUNTAD DE CONTRATAR Y DE OBLIGARSE NO ES POSIBLE QUE NAZCA EL ACTO JURIDICO Y MENOS AUN QUE SE PRODUZCAN CONSECUENCIAS DE DERE-

(18) Muñoz, Luis.-Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal.-Editorial Lex.-México D.F.-1946. Pág.38.

CHO DE MANERA VOLUNTARIA. EL CONSENTIMIENTO O MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD, COMO YA HEMOS SEÑALADO DEBE SER EXPRESADO LIBREMENTE POR LAS PARTES PARA CREAR UN VINCULO ENTRE ELLAS Y PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO.

EN CUANTO A LA MANIFESTACION DE VOLUNTADES EN LA CELEBRACION DE UN CONTRATO, O DE CUALQUIER ACTO JURIDICO, ES DE SEÑALARSE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 1803 DEL CODIGO CIVIL, QUE A LA LETRA DICE: "EL CONSENTIMIENTO PUEDE SER EXPRESO O TACITO. ES EXPRESO CUANDO SE MANIFIESTA VERBALMENTE, POR ESCRITO O POR SIGNOS INEQUIVOCOS. EL TACITO RESULTARA DE HECHOS O ACTOS QUE LO PRESUPONGAN O QUE AUTORICEN A PRESUMIRLO, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE POR LEY O POR CONVENIO LA VOLUNTAD DEBA MANIFESTARSE EXPRESAMENTE".

POR SU PARTE, EL DIVERSO 1796 DEL ORDENAMIENTO EN COMENTO ESTABLECE: "LOS CONTRATOS SE PERFECCIONAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO; EXCEPTO AQUELLOS QUE DEBEN REVESTIR UNA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME A LA BUENA FE, EL USO O LA LEY".

DEL TEXTO ANTERIOR, SE PUEDE CONCLUIR QUE TAN SOLO LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, REPRESENTA EN LOS CONTRATOS EL DESEO DE VINCULARSE Y DE PRODUCIR EFECTOS JURIDICOS.

UNA VEZ ASENTADO LO ANTERIOR Y TENIENDO PRECISO QUE EL CONSENTIMIENTO CONSISTE EN EL ACUERDO DE VOLUNTADES RESPECTO DE LA CELEBRACION DE UN ACTO JURIDICO, ES PRUDENTE APUNTA -- QUE EN RELACION AL CONTRATO DE COMPRAVENTA EL CODIGO CIVIL -- PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA RE-- PUBLICA EN MATERIA FEDERAL, PRECEPTUA EN SU ARTICULO 2249 -- QUE: "POR REGLA GENERAL LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA PARA LAS PARTES CUANDO SE HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y EL PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA, NI EL SE-- GUNDO SATISFECHO".

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE EN EL CONTRATO DE COM-- PRAVENTA EL CONSENTIMIENTO ABARCA TANTO LA VOLUNTAD DE LAS PARTES RESPECTO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, COMO EL -- ACUERDO DE LAS MISMAS SOBRE LA COSA Y EL PRECIO, ASI COMO EL EFECTO TRANSLATIVO DE DOMINIO, ABARCANDO TAMBIEN LAS MODALI-- DADES QUE LAS PARTES ESTIPULEN EXPRESAMENTE Y A LAS CUALES -- SE SUJETAN POR LA SOLA INTEGRACION DEL CONSENTIMIENTO.

2.- EL OBJETO.

EN CUANTO AL OBJETO, DEBEMOS ACLARAR, PARA EL CORRECTO DESARROLLO DE ESTE APARTADO QUE NO EXCLUSIVAMENTE SE REFIERE O ABARCA A LA COSA MATERIAL SOBRE LA QUE RECAE EL CONTRATO, SINO QUE ESTE CONCEPTO CONTEMPLA TAMBIEN LAS CONSECUENCIAS -- QUE SE PRODUCEN CON LA CELEBRACION DEL CONTRATO, EN ESTE SEN -- TIDO, CABE DISTINGUIR QUE EL OBJETO DE TODOS LOS ACTOS JURI--

DICOS, Y POR ENDE, EL DE LA COMPRAVENTA, SE DIVIDE EN OBJETO DIRECTO Y OBJETO INDIRECTO.

A) OBJETO DIRECTO.

ATENDIENDO A LA DIVISION QUE HEMOS MENCIONADO, SEÑALAREMOS QUE EL OBJETO DIRECTO CONSISTE EN LA TRANSMISION DEL DOMINIO DE UN BIEN POR UNA PARTE, Y EL PAGO DE UN PRECIO CIERO Y EN DINERO POR LA OTRA, ESTE OBJETO DIRECTO DEL CONTRATO NO DEBE CONFUNDIRSE DE NINGUNA MANERA CON EL OBJETO DE LAS OBLIGACIONES DE TRANSMITIR A QUE DA ORIGEN.

EN OTRAS PALABRAS, EL OBJETO DIRECTO ES LA TRANSMISION DEL DOMINIO DE LA COSA Y DEL PRECIO.

B) OBJETO INDIRECTO.

UNA VEZ PRECISADO EL CONCEPTO DE LO QUE ES EL OBJETO DIRECTO, RESULTA FACIL IDENTIFICAR AL OBJETO INDIRECTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, MISMO QUE ESTA CONSTITUIDO TANTO POR LA COSA O BIEN MATERIA DEL CONTRATO COMO POR EL PAGO DEL PRECIO QUE SE FIJE POR ACUERDO DE LAS PARTES.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, ES DE DISTINGUIRSE QUE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD ES EL OBJETO DIRECTO DEL CONTRATO Y LA COSA SOBRE LA QUE ESTE RECAE, ASI COMO EL PRECIO, VIENEN A CONFORMAR AL OBJETO INDIRECTO DEL PROPIO CONTRATO.

ALGUNOS AUTORES DENTRO DE LA CLASIFICACION DE LOS ELE-

MENTOS DE LOS CONTRATOS, SEÑALAN A LA COSA Y AL PRECIO COMO ELEMENTOS REALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

C) OBJETO FISICO O MATERIAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DENTRO DE LO QUE SE CONSIDERA COMO OBJETO FISICO O MATERIAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTA LA COSA O BIEN OBJETO DE ESTA, QUE BIEN PUEDE SER UN BIEN MUEBLE O UN BIEN INMUEBLE. DEPENDIENDO DEL TIPO DE OBJETO DE QUE SE TRATE ES LA REGULACION DEL CONTRATO.

CABE HACER MENCION EN ESTE APARTADO A LAS REGLAS GENERALES QUE EN RELACION AL OBJETO ESTABLECEN LA PRIMERA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL TITULO PRIMERO DEL CODIGO CIVIL VIGENTE, DENTRO DE LAS CUALES TENEMOS A LAS SIGUIENTES:

"ARTICULO 1824: SON OBJETO DE LOS CONTRATOS:

I.- LA COSA QUE EL OBLIGADO DEBE DAR.

II.- EL HECHO QUE EL OBLIGADO DEBE HACER O NO HACER".

EN RELACION AL PRECEPTO CITADO, PARA EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LA COSA QUE EL OBLIGADO DEBE DAR, TIENE NECESARIAMENTE QUE SER SUSCEPTIBLE DE APROPIACION, ATENTO A LA LEY Y A LA NATURALEZA DE LA MISMA.

DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR EL DIVERSO 1825 LA COSA OBJETO DEL CONTRATO DEBE:

- 1.- EXISTIR EN LA NATURALEZA.
- 2.- SER DETERMINADA O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE.
- 3.- ESTAR EN EL COMERCIO.

EN CUANTO A LO DISPUESTO POR ESTE ARTICULO, EN EL SENTIDO DE QUE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO DEBE EXISTIR EN LA NATURALEZA, PODEMOS AFIRMAR QUE ESTE REQUISITO DEL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO OBEDECE AL HECHO LOGICO DE QUE NO SE PODRIA LLEGAR A UN ACUERDO DE VOLUNTADES RESPECTO DE UN OBJETO INEXISTENTE, VIRTUD POR LA CUAL NO PODRIA NACER A LA VIDA JURIDICA NINGUN ACTO DE DERECHO.

AHORA BIEN, DICHA AFIRMACION NO ES ABSOLUTA, PUESTO QUE NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL CONTEMPLA EN SU ARTICULO 1826 QUE LAS COSAS FUTURAS PUEDEN SER OBJETO DE UN CONTRATO. EN RELACION A ESTO, EL DR. FRANCISCO LOZANO NORIEGA SEÑALA, EN SU OBRA RELATIVA A LOS CONTRATOS CIVILES, "QUE NO ES INDISPENSABLE QUE EN EL MOMENTO DE QUE SE CELEBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTA YA LA COSA O EL DERECHO; BASTA CON QUE LA COSA O EL DERECHO ESTEN LLAMADOS A EXISTIR PARA QUE PUEDAN VALIDAMENTE SER OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA". (19).

PARA EFECTOS DE AQUELLOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN LOS QUE EL OBJETO TODAVIA NO EXISTA EN LA NATURALEZA AL MO--

(19) Lozano Noriega, Francisco.-Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos.-Segunda Edición.-Asociación Nal. del Notariado, A.C.-México D.F.-1970, Pág. 136.

MENTO DE SU CELEBRACION, EL LEGISLADOR DISPUSO EN EL ARTICULO 2309 QUE: "SI SE VENDEN COSAS FUTURAS TOMANDO EL COMPRADOR EL RIESGO DE QUE NO LLEGUEN A EXISTIR, EL CONTRATO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL CAPITULO RELATIVO A LA COMPRA DE ESPERANZA". ESTE SERIA EL MAS EJEMPLIFICATIVO DE LOS CASOS EN LOS QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENCUADRARIA EN LA CLASIFICACION DE CONTRATO ONEROSO ALEATORIO QUE, COMO YA HEMOS SEÑALADO, ES AQUEL EN EL QUE SE DESCONOCEN LAS GANANCIAS Y LAS PERDIDAS QUE PUDIERAN LLEGAR A SUCEDERSE, PERO COMO TAMBIEN YA SE HA DICHO, ESTE SERIA UN CASO ESPECIAL, PUESTO QUE LA REGLA GENERAL ES QUE LA COMPRAVENTA LISA Y LLANA ESTA CLASIFICADA COMO UN CONTRATO ONEROSO CONMUTATIVO.

LA COMPRA DE ESPERANZA, ES UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SE ENCUENTRA REGLAMENTADA EN EL ARTICULO 2792 DEL CODIGO CIVIL, MISMO QUE LA DEFINE DE LA SIGUIENTE MANERA: "SE LLAMA COMPRA DE ESPERANZA AL CONTRATO QUE TIENE POR OBJETO ADQUIRIR POR UNA CANTIDAD DETERMINADA, LOS FRUTOS QUE UNA COSA PRODUZCA EN EL TIEMPO FIJADO, TOMANDO EL COMPRADOR PARA SI EL RIESGO DE QUE ESOS FRUTOS NO LLEGUEN A EXISTIR, O BIEN LOS PRODUCTOS INCIERTOS DE UN HECHO QUE PUEдан ESTIMARSE EN DINERO".

COMO SE HA MENCIONADO CON ANTELACION, SE TRATA DE UN CONTRATO ALEATORIO, EN EL QUE SE DESCONOCEN LOS PROVECHOS Y LOS GRAVAMENES QUE SE VAN A PRODUCIR, INDEPENDIEMENTE DE QUE SEA EL COMPRADOR QUIEN TOME PARA SI EL RIESGO DE QUE LA

COSA NO LLEGUE A EXISTIR, AUN CUANDO SU OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO CONVENIDO SIEMPRE SUBSISTA.

EL SEGUNDO REQUISITO DEL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO, - ES QUE ESTE DEBE SER DETERMINADO O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE, ES DECIR, LA COSA MATERIA DEL CONTRATO DEBE SER IDENTIFICABLE EN SU INDIVIDUALIDAD, TODA VEZ QUE CUANDO NO - ES POSIBLE DETERMINAR LA INDIVIDUALIDAD DE LA COSA MATERIA - DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESULTA IMPOSIBLE QUE SE PRODUZCA EL EFECTO TRASLATIVO DE DOMINIO. ENSEÑA EL DR. FRANCISCO LOZANO NORIEGA QUE: "LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD NO SE VERIFICA SINO HASTA QUE LA COSA SE HACE CIERTA Y DETERMINADA - CON CONOCIMIENTO DEL ACREEDOR". (20).

EN ESTE SENTIDO CABE CONCLUIR QUE UNA INDETERMINACION - ABSOLUTA DEL OBJETO EQUIVALDRIA A LA INEXISTENCIA DEL MISMO Y, CONSECUENTEMENTE, A LA INEXISTENCIA DEL PROPIO CONTRATO - DE COMPRAVENTA.

COMO SE HA MENCIONADO ANTERIORMENTE, EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PUEDE CONSISTIR EN UNA COSA O EN UN DERECHO, SIN EMBARGO TRATANDOSE DE DERECHOS NO SE CONSIDERA QUE EL EFECTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SEA LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD, SINO LA TRANSMISION DE LA TITULARIDAD, EXCEPTUANDOSE UNICAMENTE AQUELLOS DERECHOS PERSONALISIMOS, - MISMOS QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE ENAJENACION, POR ESTAR LI-

GADOS A LA PERSONA QUE ES SU TITULAR, POR LO QUE SOLO LOS -
DERECHOS DE CARACTER PURAMENTE ECONOMICO PUEDEN SER OBJETO -
MATERIA DE UNA COMPRAVENTA, AUN CUANDO LOS MISMOS SE HALLEN -
EN LITIGIO.

POR ULTIMO, HEMOS DE ANALIZAR LA TERCERA CARACTERISTICA
DEL OBJETO, QUE ES LA RELATIVA A QUE ESTE DEBE EXISTIR EN EL
COMERCIO. POR REGLA GENERAL, TODAS LAS COSAS ESTAN EN EL CO
MERCIO; SIN EMBARGO, POR DISPOSICION EXPRESA DE LA LEY, --
AQUELLAS QUE ESTAN FUERA DE EL SON DECLARADAS IRREDUCTIBLES
A PROPIEDAD PRIVADA, A MENOS QUE TAMBIEN POR DISPOSICION EX-
PRESA DE LA LEY, SU EXCLUSION DEL COMERCIO SE REVOQUE.

CUANDO EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO SE ENCUENTRE FUE-
RA DEL COMERCIO, DICHO CONTRATO SERA INEXISTENTE PORQUE SU
OBJETO NO REUNE LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE LA LEY.

COMO SE HA SEÑALADO, EL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRA
VENTA TAMBIEN ES OBJETO DEL MISMO, MOTIVO POR EL CUAL PROCE-
DEREMOS A SU ANALISIS.

EN PRIMER TERMINO Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO -
POR EL ARTICULO 2248 DEL CODIGO CIVIL, QUE DEFINE AL CONTRA-
TO DE COMPRAVENTA, EL PRECIO DEBE SER CIERTO Y EN DINERO.

PRECIO CIERTO ES EL REAL, EN OPOSICION AL SIMULADO.
EL PRECIO DEBE SER EQUIVALENTE A LA COSA VENDIDA, PORQUE DE
NO SER ASI NOS ENCONTRARIAMOS NO EN PRESENCIA DE UNA COMPRA-

VENTA, SINO EN LA HIPOTESIS DE UNA DONACION PARCIAL. ASIMISMO LA CERTEZA DEL PRECIO RADICA EN QUE ESTE SEA SERIO Y RESULTE DE LO CONVENIDO POR LAS PARTES, SIN QUE SE CELEBRE OTRO ACTO JURIDICO PARA SU DETERMINACION.

ADEMAS DEBE SER EN DINERO, PORQUE PARA QUE EXISTA UNA COMPRAVENTA DEBE FIJARSE UNA SUMA DE DINERO QUE EL COMPRADOR SE OBLIGUE A PAGAR AL VENDEDOR. ASIMISMO, ESA SUMA DE DINERO TIENE QUE SER PROPORCIONAL Y EQUIVALENTE AL VALOR DEL OBJETO COMPRADO, YA QUE LA DESPROPORCION ENTRE EL PRECIO Y LA COSA GENERA UN VICIO DEL CONSENTIMIENTO LLAMADO LESION, DEL CUAL ABUNDAREMOS POSTERIORMENTE.

ES DE OBSERVARSE QUE CUANDO EL PRECIO NO ES FIJADO EN UNA SUMA DE DINERO, EL CONTRATO, MAS QUE UNA COMPRAVENTA DEBE SER CONSIDERADO COMO UN CONTRATO DE PERMUTA.

LA FIJACION DEL PRECIO EN LA COMPRAVENTA SE REALIZA NORMALMENTE POR ACUERDO DE LAS PARTES, SIN EMBARGO, LA LEGISLACION CIVIL PERMITE QUE SEA FIJADO POR UN TERCERO O POR DISPOSICION LEGAL QUE ESTABLEZCA PRECIOS PREEXISTENTES U OFICIALES.

PARA AQUELLOS CASOS EN LOS QUE EL PRECIO SEA FIJADO POR UN TERCERO, DEPENDIENDO DEL TIPO DE COMPRAVENTA QUE VAYA A REALIZARSE, SE ASIGNARA, PARA FIJARLO, A UN PERITO, A UN ARBITRO O BIEN A UN MANDATARIO.

A JUICIO DE RAFAEL DE PINA, "EL TERCERO QUE FIJA EL PRECIO ES UN MANDATARIO, PORQUE DEBE CUMPLIR CON SU ENCARGO CON LOS DICTADOS DE LA BUENA FE Y SEGUN LE ACONSEJE LA EXPERIENCIA, EN EL CASO CONCRETO". (21).

SIN EMBARGO, Y AUNQUE HA SIDO MUY DISCUTIDA POR LA DOCTRINA, LA NATURALEZA JURIDICA DE LA INTERVENCION DE UN TERCERO EN RELACION A LA FIJACION DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LO MAS ACERTADO ES DESIGNAR AL TERCERO QUE FIJE EL PRECIO, CON EL NOMBRE QUE SEA MAS APROPIADO DE ACUERDO A LAS ATRIBUCIONES QUE SE LE OTORGUEN, PARA ASI LLAMARLE MANDATARIO, PERITO O ARBITRO.

COMO SE HA SEÑALADO, LA FALTA DEL OBJETO Y DEL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, PRODUCEN LA INEXISTENCIA DEL MISMO, TAL Y COMO SE ESTABLECE EN EL ARTICULO 2224 DEL CODIGO CIVIL, QUE A LA LETRA PRECEPTUA: "EL ACTO JURIDICO INEXISTENTE POR FALTA DE CONSENTIMIENTO O DE OBJETO QUE PUEDA SER MATERIA DE EL, NO PRODUCIRA EFECTO LEGAL ALGUNO; - NO ES SUSCEPTIBLE DE VALER POR CONFIRMACION NI POR PRESCRIPCION; SU INEXISTENCIA PUEDE INVOCARSE POR TODO INTERESADO".

LO ANTERIOR TIENE SU RAZON DE SER, EN PRIMER TERMINO, EN QUE NINGUN ACTO JURIDICO PUEDE EXISTIR SI PREVIAMENTE NO SE HA EXPRESADO LA VOLUNTAD DE CELEBRARLO, NI SE HA MANIFESTADO EL DESEO DE PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO Y, EN SE-

(21) De Pina, Rafael.-Elementos de Derecho Civil Mexicano.- Volumen IV, Sexta Edición.-Editorial Porrúa, S.A.-México, D.F.-1964, Pág. 75.

GUNDO TERMINO, TAMPOCO RESULTA CONCEBIBLE QUE AUN Y CUANDO -
 EXISTA EL CONSENTIMIENTO PARA LA CELEBRACION DE UN ACTO JU--
 RIDICO, SI NO EXISTE UN OBJETO SOBRE EL QUE RECAIGA DICHO -
 CONSENTIMIENTO NO SERIA POSIBLE EL NACIMIENTO DEL CONTRATO,
 NI LA CREACION DE CONSECUENCIAS DE DERECHO.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LA FALTA DE OBJETO EN UN CON--
 TRATO, NO SIEMPRE GENERA SU INEXISTENCIA, SINO QUE EN ALGU--
 NOS CASOS SOLO PRODUCE LA NULIDAD, AFECTANDO UNICAMENTE LA
 VALIDEZ DEL CONTRATO YA EXISTENTE. CON RELACION A ESTO ES -
 CONVENIENTE ACLARAR QUE LA NULIDAD DE UN CONTRATO ES UNA INE
 FICACIA QUE TIENE SU ORIGEN EN LA AUSENCIA DE LOS REQUISITOS
 DE VALIDEZ DE LOS ACTOS JURIDICOS.

IV.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

EN EL PRESENTE APARTADO ABORDAREMOS EL ESTUDIO DE LOS
 REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS, DENTRO DE LOS CUALES
 A CONTRARIO SENSU DE LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 1795 DEL -
 CODIGO CIVIL, TENEMOS A LA CAPACIDAD, A LA AUSENCIA DE VI-
 CIOS DEL CONSENTIMIENTO, A LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O
 FIN, Y A LA FORMA.

POR LO QUE TOCA A LA CAPACIDAD, ESTA ES UN ATRIBUTO DE
 LAS PERSONAS. DOCTRINALMENTE EXISTEN DOS TIPOS DE CAPACIDAD:
 LA NATURAL Y LA LEGAL. LA PRIMERA SE REFIERE A LA APTITUD -

DE UNA PERSONA PARA SER SUJETO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, - ESTE TIPO DE CAPACIDAD ES TAMBIEN DENOMINADA CAPACIDAD GENERAL Y SE CONSIDERA QUE LA PERSONA LA TIENE DESDE EL MOMENTO MISMO DE LA CONCEPCION. EN CUANTO A LA CAPACIDAD LEGAL, SE ENTIENDE COMO LA APTITUD DE UN INDIVIDUO DE SER SUJETO DE DE RECHOS Y OBLIGACIONES CON LA FACULTAD DE EJERCERLOS POR SI - MISMO. ESTE TIPO DE CAPACIDAD SIEMPRE LLEVA INMERSA A LA CA PACIDAD NATURAL, Y TAMBIEN PUEDE DENOMINARSE CAPACIDAD DE - EJERCICIO.

DENTRO DE NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL SE SEÑALA, EXPRESA MENTE, QUIENES SON CONSIDERADAS PERSONAS INCAPACES, POR LO QUE CONVIENE HACER CITA DEL ARTICULO 450, QUE A LA LETRA PRE CEPTUA: "TIENEN INCAPACIDAD NATURAL Y LEGAL: I.- LOS MENO RES DE EDAD; II.- LOS MAYORES DE EDAD PRIVADOS DE INTELIGEN CIA POR LOCURA, IDIOTISMO O IMBECILIDAD; III.- LOS SORDOMU DOS QUE NO SEPAN LEER NI ESCRIBIR Y; IV.- LOS EBRIOS CONSE TUDINARIOS Y LOS QUE HABITUALMENTE HACEN USO DE DROGAS ENER VANTES".

UNA VEZ VISTO LO ANTERIOR, NOS UBICAREMOS EN EL CONTRA TO DE COMPRAVENTA.

1.- LA CAPACIDAD EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

LA CAPACIDAD, REFERIDA ESPECIALMENTE A LOS CONTRATOS, ES LA APTITUD RECONOCIDA POR LA LEY EN UNA PERSONA PARA CELE

BRAR POR SI MISMA UN CONTRATO. SIN EMBARGO, EL HECHO DE QUE UNA PERSONA SE ENCUENTRE DENTRO DE LOS SUPUESTOS QUE LA COLOQUEN COMO INCAPAZ, NO ES OBSTACULO PARA QUE PUEDA LLEGAR A CELEBRAR UN CONTRATO, AUNQUE PARA TALES EFECTOS SEA NECESARIO QUE LO HAGA A TRAVES DE UN REPRESENTANTE.

EN RELACION A LO ANTERIOR, SEÑALA DON RAFAEL DE PINA LO SIGUIENTE: "LA CAPACIDAD PARA VENDER Y COMPRAR REQUIERE COMO PRESUPUESTO LA CAPACIDAD GENERAL PARA CONTRATAR". (22).

EN CUANTO AL RAZONAMIENTO DEL AUTOR, CABE MENCIONAR QUE DENTRO DE NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL, SE PREVE QUE AUN CUANDO UNA PERSONA GOCE DE LA CAPACIDAD GENERAL PARA CONTRATAR - EN DETERMINADOS CASOS DEBERA SUJETARSE A DETERMINADOS REQUISITOS PARA VENDER Y COMPRAR, POR LO QUE EN EL CAPITULO III, DEL TITULO SEGUNDO, PARTE SEGUNDA DEL LIBRO CUARTO DEL ORDENAMIENTO EN COMENTO, SE REGULA EXPRESAMENTE QUIENES PUEDEN - VENDER Y COMPRAR.

DESTACAREMOS ALGUNAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS REQUISITOS QUE PARA EFECTUAR ALGUNAS ADQUISICIONES ESTABLECE EL CODIGO CIVIL, DENTRO DE LAS CUALES SE ENCUENTRAN LAS SIGUIENTES: LA ADQUISICION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS Y PERSONAS MORALES REGULADAS EN EL ARTICULO 2274; LA ADQUISICION DE DERECHOS DE COPROPIEDAD ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 973, QUE SOLO PUEDE CELEBRARSE VALIDAMENTE CUANDO SE OTORGA A LOS COPROPIETARIOS EL USO DEL DERECHO DEL TANTO PREVISTO

EN EL DIVERSO 1929 DE LA LEY DE LA MATERIA; LA COMPRAVENTA -
ENTRE CONSORTE PARA LA QUE ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE
LOS CONYUGES SE ENCUENTREN CASADOS BAJO EL REGIMEN DE SEPARA
CION DE BIENES, REGULADA EN LOS ARTICULOS 174, 176 Y 2275.

POR OTRA PARTE, ENCONTRAMOS TAMBIEN EN EL CODIGO EN ES-
TUDIO, DIVERSOS PRECEPTOS QUE ESTABLECEN PROHIBICIONES PARA
VENDER, DENTRO DE LAS CUALES ESTAN, ENTRE OTRAS, LA VENTA DE
COSAS QUE NO ESTAN DENTRO DEL COMERCIO, ES DECIR, AQUELLAS -
QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE ENAJENACION. OTRA PROHIBICION -
PARA VENDER SE CONTIENE EN EL ARTICULO 2269 QUE ESTABLECE -
QUE: "NINGUNO PUEDE VENDER SINO LO QUE ES DE SU PROPIEDAD".
Y EN CONCORDANCIA CON ESTE PRECEPTO TENEMOS AL ARTICULO 2270
QUE SEÑALA QUE: "LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA", ESTO, PARA
MAYOR SEGURIDAD EN EL CASO DE VENTA DE COSA AJENA, PREVIENDQ
SE TAMBIEN EN EL CODIGO CIVIL, LA RESPONSABILIDAD A CARGO -
DEL VENDEDOR Y LA OBLIGACION DEL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUI-
CIOS POR PARTE DE ESTE AL COMPRADOR, CUANDO HUBIERE PROCEDI-
DO CON DOLO O CON MALA FE.

ES DE INDICARSE QUE ASI COMO EXISTEN DISPOSICIONES QUE
ESTABLECEN PROHIBICIONES PARA VENDER, TAMBIEN HAY ALGUNAS -
QUE ESTABLECEN PROHIBICIONES PARA COMPRAR, DENTRO DE LAS QUE
ENUNCIAREMOS AL ARTICULO 2276, QUE A LA LETRA PRECEPTUA:
"LOS MAGISTRADOS, LOS JUECES, EL MINISTERIO PUBLICO, LOS DE-
FENSORES OFICIALES, LOS ABOGADOS, LOS PROCURADORES Y LOS PE-

RITOS NO PUEDEN COMPRAR LOS BIENES OBJETO DE LOS JUICIOS EN QUE INTERVENGAN".

ASIMISMO, COMENTAREMOS QUE EL NUMERAL 2280, PREVE QUE NO PUEDEN COMPRAR LOS BIENES DE CUYA VENTA O ADMINISTRACION SE HALLEN ENCARGADOS, LOS TUTORES, CURADORES, MANDATARIOS, EJECUTORES TESTAMENTARIOS Y LOS QUE SEAN NOMBRADOS EN CASO DE INTESTADO, LOS INTERVENTORES NOMBRADOS POR EL TESTADOR O POR LOS HEREDEROS, LOS REPRESENTANTES, ADMINISTRADORES O INTERVENTORES EN CASO DE AUSENCIA, Y LOS EMPLEADOS PUBLICOS.

2.- LA FORMA COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

POR LO QUE RESPECTA A LA FORMA EN ESTE CONTRATO, EL CODIGO CIVIL ESTABLECE, COMO REGLA GENERAL, QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO REQUIERE PARA SU VALIDEZ FORMALIDAD ALGUNA EN ESPECIAL, SALVO QUE RECAIGA SOBRE BIENES INMUEBLES.

POR SU PARTE, LA DOCTRINA TAMBIEN AFIRMA QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN FORMA VERBAL, ES UN VERDADERO CONTRATO DE COMPRAVENTA.

RESULTA RELEVANTE MENCIONAR LA OPINION QUE, EN RELACION A LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, EMITE EL LIC. LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL, AL SEÑALAR QUE: "EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA LA FORMALIDAD SE PRESENTA DESDE LA ESCRITURA PUBLICA, PASA POR EL CONTRATO PRIVADO Y LLEGA HASTA LA CON-

SENSUALIDAD, ES DECIR, PRESENTA TODA UNA GAMA, POR LO QUE HAY LA NECESIDAD DE OCUPARSE DE LOS DIVERSOS CASOS". (23).

SE PUEDE AFIRMAR QUE LA OPINION DE ESTE AUTOR ES LA MAS ACERTADA, PORQUE AUN CUANDO POR RAZON DE LA INTENSA ACTIVIDAD ECONOMICA QUE PRIVA ACTUALMENTE, EN LA MAYORIA DE LOS CASOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA SON CONSENSUALES, Y NUESTRA LEGISLACION CIVIL PREVE DESDE LAS COMPRAVENTAS CONSENSUALES, HASTA LAS CELEBRADAS CON TODA LA FORMALIDAD QUE REPRESENTA - ELEVARLAS A ESCRITURA PUBLICA. AUNQUE LA FORMA QUE DEBE REVESTIR EL CONTRATO SIEMPRE DEPENDE DE LO QUE ESTABLEZCA LA LEY, Y DEL TIPO DE OBJETO O BIEN SOBRE EL QUE RECAIGA LA COMPRAVENTA.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, HAREMOS MENCION A LOS DIVERSOS PRECEPTOS QUE REGULAN A LA FORMALIDAD QUE DEBE OBSERVARSE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. EN PRIMER TERMINO DISPONE EL ARTICULO 2249 LO SIGUIENTE: "POR REGLA GENERAL, LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA PARA LAS PARTES, CUANDO SE HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y EL PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA NI EL SEGUNDO SATISFECHO". DE LA LECTURA DE ESTE PRECEPTO SE DESPRENDE LA CONSENSUALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR REGLA GENERAL; SIN EMBARGO, TRATANDOSE DE BIENES INMUEBLES, SOLO PODRAN CELEBRARSE COMPRAVENTAS MEDIANTE ESCRITO PRIVADO O ESCRITURA PUBLICA.

3.- LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO FIN O CONDICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

ESTE ES UN ELEMENTO DE VALIDEZ QUE SE REFIERE A LA MANI
FESTACION DE LA VOLUNTAD, EN LA QUE SE HAYA DECLARADO EXPRE-
SAMENTE TAL MOTIVO, AL CELEBRARSE EL CONTRATO, Y ESTE MOTIVO,
ASI COMO EL OBJETO Y EL FIN SOBRE LOS QUE RECAIGA EL CONTRA-
TO DEBEN SER LICITOS, PARA QUE EL ACTO TENGA TRASCENDENCIA
JURIDICA, AUNQUE SE DEBE TOMAR EN CONSIDERACION QUE SI EL OB
JETO DE UN CONTRATO CONSISTE EN UN HECHO, ESTE, ADEMAS DE
SER LICITO DEBE SER POSIBLE. ESTOS CONCEPTOS NO DEBEN CON-
FUNDIRSE CON EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE DE UN CONTRATO;
PERO NO DEBE PERDERSE DE VISTA, TAMPOCO, QUE ESTOS ULTIMOS
TAMBIEN DEBEN SER LICITOS Y QUE DEBEN REFERIRSE A LA SEGURI-
DAD DE LAS TRANSACCIONES EN UN CONTRATO, O BIEN A LOS MOVI
LES INTERNOS QUE HAYA TENIDO CADA PARTE PARA CELEBRARLO.

EN OTROS TERMINOS, LA CAUSA DEL CONTRATO ES EL FIN O
MOTIVO QUE DETERMINO A LAS PARTES A CELEBRARLO; EN TANTO QUE
LA CAUSA DE LA OBLIGACION CONTRACTUAL ES EL MOTIVO POR EL
QUE EN ESE CONTRATO EN ESPECIAL, CADA PARTE ACEPTO OBLIGARSE
A ALGO EN FAVOR DE LA OTRA.

4.- LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

HEMOS SEÑALADO YA QUE LA PRESENCIA DEL CONSENTIMIENTO
EN UN CONTRATO ES UN ELEMENTO ESENCIAL PARA QUE ESTE NAZCA A

LA VIDA JURIDICA, PARA QUE EXISTA; PERO ES PRECISO ASENTAR -
 QUE PARA QUE EL CONTRATO SURTA PLENAMENTE SUS EFECTOS, EL -
 CONSENTIMIENTO DEBE ENCONTRARSE LIBRE DE TODO VICIO, ES DE--
 CIR, QUE DEBE SER EXPRESADO LIBREMENTE POR PERSONA CAPAZ, YA
 SEA DE MANERA EXPRESA O TACITA, PORQUE, CUANDO EL CONSENTI--
 MIENTO O MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD SE ENCUENTRA VICIADO,
 EL CONTRATO NO SE PUEDE CONSIDERAR PLENAMENTE VALIDO Y, EN
 CONSECUENCIA, NO PUEDE SURTIR PLENAMENTE SUS EFECTOS.

COMO SE HA VENIDO RECALCANDO, LA MANIFESTACION DE LA VO
 LUNTAD O CONSENTIMIENTO ES UN ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO
 DE COMPRAVENTA Y DE TODO ACTO JURIDICO, SIN EL SIMPLEMENTE
 NO SERIA EXISTENTE, EL CONSENTIMIENTO NO DEBE PRESENTAR DEFI
 CIENCIAS PORQUE DE SER ASI INVALIDARIA EL CONTRATO. A DECIR
 DEL JURISTA RAMON SANCHEZ MEDAL, "EL CONSENTIMIENTO EN UN --
 CONTRATO PUEDE SER DEFICIENTE, POR FALTA DE CONOCIMIENTO O
 POR FALTA DE LIBERTAD, ES DECIR, POR UN VICIO QUE AFECTE A
 LA INTELIGENCIA (ERROR, DOLO) O POR UN VICIO QUE AFECTE LA
 VOLUNTAD (VIOLENCIA), O BIEN POR UN VICIO QUE AFECTE A UNA Y
 A OTRA FACULTAD (LESION). LA PRESENCIA DE ESTOS VICIOS HIE-
 RE AL CONTRATO DE UNA NULIDAD". (24).

DENTRO DE LOS VICIOS DE LA VOLUNTAD REGULADOS POR EL CO
 DIGO CIVIL TENEMOS LOS SIGUIENTES, DE CONFORMIDAD CON LO DIS
 PUESTO POR EL ARTICULO 1812 QUE ESTABLECE: "EL CONSENTIMIEN-

TO NO ES VALIDO SI HA SIDO DADO POR ERROR, ARRANCADO POR VIOLENCIA O SORPRENDIDO POR DOLO".

SIN EMBARGO, DENTRO DE LA DOCTRINA SE CONSIDERAN VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, ADEMAS DE LOS ANTERIORMENTE CITADOS, A LA LESION.

A CONTINUACION EXPLICAREMOS BREVEMENTE CADA UNO DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, REFIRIENDONOS EN PRIMER LUGAR AL ERROR.

PARA EL AUTOR RAMON SANCHEZ MEDAL, ERROR "ES LA OPINION SUBJETIVA CONTRARIA A LA REALIDAD". (25).

PARA NOSOTROS DE MANERA MAS SIMPLE, EL ERROR ES LA FALSA CONCEPCION DE LA REALIDAD.

DOCTRINALMENTE EL CONCEPTO DE ERROR HA SIDO CLASIFICADO. A NUESTRO PARECER, DENTRO DE LAS CLASIFICACIONES EXISTENTES, LA MAS COMPLETA ES LA SIGUIENTE:

ERROR OBSTACULO.

ERROR NULIDAD O VICIO.

CLASES DE ERROR:

ERROR INDIFERENTE.

ERROR RECTIFICACION O DE CALCULO.

EL PRIMERO DE ESTOS TIPOS DE ERROR ES AQUEL QUE RECAE

(25) Sánchez Medal, Ramón.-Ob.Cit.Pág. 39.

SOBRE LA IDENTIDAD DE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO, O SOBRE LA NATURALEZA MISMA DEL CONTRATO, HACIENDO INEXISTENTE AL CONSENTIMIENTO Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, AL MISMO CONTRATO.

POR SU PARTE, EL ERROR NULIDAD O VICIO ES AQUEL QUE SEGUN LA DOCTRINA CONSISTE EN LA CARENCIA O INEXACTITUD RESPECTO DE ALGUN DATO QUE RESULTE SER EL MOTIVO DETERMINANTE O PRINCIPAL DEL ACTO, AUNQUE TAMBIEN SE HA DISTINGUIDO, EN LA DOCTRINA, A LO QUE SE CONSIDERA EL MOTIVO DETERMINANTE QUE TIENEN LOS CONTRATANTES PARA CELEBRAR EL CONTRATO DEL MOVIL INTERNO QUE PRODUCE LA CELEBRACION DEL MISMO.

NUESTRO CODIGO CIVIL DEFINE AL ERROR NULIDAD EN SU ARTICULO 1813, QUE A LA LETRA ESTABLECE: "EL ERROR NULIDAD DE DERECHO O DE HECHO, INVALIDA EL CONTRATO CUANDO RECAE SOBRE EL MOTIVO DETERMINANTE DE LA VOLUNTAD DE CUALQUIERA DE LOS QUE CONTRATAN, SI EN EL ACTO DE LA CELEBRACION SE DECLARA ESE MOTIVO O SI SE APRUEBA POR CIRCUNSTANCIAS DEL MISMO CONTRATO QUE SE CELEBRO EN EL FALSO SUPUESTO QUE LO MOTIVO Y NO POR OTRA CAUSA".

ERROR INDIFERENTE ES AQUEL QUE SE REDUCE AL HECHO DE QUE EL CONTRATO SE CELEBRE EN CONDICIONES MAS ONEROSAS O DESFAVORABLES DE LAS QUE ORIGINALMENTE SE CONTEMPLARON, AUNQUE NO AL EXTREMO DE QUE PREVIO CONOCIMIENTO DE LAS PARTES DE ESA DESPROPORCION, PUDIERA NO HABERSE LLEGADO A CELEBRAR EL

CONTRATO. ESTE TIPO DE ERROR NO AFECTA LA VALIDEZ DEL CONTRATO.

ERROR RECTIFICACION CONSISTE EN UNA CONCEPCION FALSA RESPECTO DE ELEMENTOS, QUE DENTRO DEL CONTRATO PUEDAN SER SUSCEPTIBLES DE FACILITAR LA RECTIFICACION DEL ERROR, ESTE ERROR NO PRODUCE NINGUN TIPO DE NULIDAD Y DENTRO DE NUESTRO CODIGO CIVIL ES DENOMINADO ERROR DE CALCULO, TAL Y COMO SE ESTABLECE EN EL ARTICULO 1814, QUE LITERALMENTE PRECEPTUA: "EL ERROR DE CALCULO SOLO DA LUGAR A QUE SE RECTIFIQUE".

DENTRO DE NUESTRO CODIGO CIVIL TAMBIEN SE SEÑALA AL DOLO Y A LA MALA FE COMO VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. ESPECIFICAMENTE EN EL ARTICULO 1815 SE ESTABLECE QUE: "SE ENTIENDE POR DOLO EN LOS CONTRATOS, CUALQUIERA SUGESTION O ARTIFICIO QUE SE EMPLEE PARA INDUCIR A ERROR O MANTENER EN EL A ALGUNO DE LOS CONTRATANTES; Y POR MALA FE, LA DISIMULACION DEL ERROR, DE UNO DE LOS CONTRATANTES UNA VEZ CONOCIDO".

TAMBIEN RESPECTO AL DOLO DIREMOS QUE LA DOCTRINA HA ELABORADO LA SIGUIENTE CLASIFICACION: DOLO BUENO, DOLO MALO, DOLO PRINCIPAL Y DOLO INCIDENTAL, ENTENDIENDOSE POR DOLO BUENO LA EXAGERACION DE LAS CUALIDADES O DEL VALOR DE UNA COSA; POR DOLO MALO LAS MAQUINACIONES O ARTIFICIOS PARA INDUCIR A ERROR.

POR DOLO PRINCIPAL A AQUEL QUE RECAE SOBRE LA CAUSA O

MOTIVO PRINCIPAL DE LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES; Y POR DOLO INCIDENTAL, A AQUEL QUE RECAE SOBRE ASPECTOS QUE MOTIVAN A ALGUNO DE LOS CONTRATANTES A CELEBRAR UN CONTRATO EN CONDICIONES MENOS FAVORABLES O MAS ONEROSAS. DE ESTOS TIPOS DE DOLO, SOLAMENTE EL DOLO MALO, EL PRINCIPAL Y EL INCIDENTAL PRODUCEN CONSECUENCIAS JURIDICAS.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE TANTO EL DOLO COMO LA MALA FE PRODUCEN LA NULIDAD DE UN CONTRATO, POR LO QUE EN EL ARTICULO 1816 DEL CODIGO CIVIL SE ESTABLECE EXPRESAMENTE QUE:

"EL DOLO O MALA FE DE UNA DE LAS PARTES Y EL DOLO QUE PROVIENE DE UN TERCERO, SABIENDOLO AQUELLA, ANULAN EL CONTRATO SI HA SIDO LA CAUSA DETERMINANTE DE ESTE ACTO JURIDICO".

A MAYOR ABUNDAMIENTO, EN EL DIVERSO 1817 DEL ORDENAMIENTO JURIDICO EN COMENTO SE PRECEPTUA QUE: "SI AMBAS PARTES PROCEDEN CON DOLO, NINGUNA DE ELLAS PUEDE ALEGAR LA NULIDAD DEL ACTO O RECLAMARSE INDEMNIZACIONES".

LA VIOLENCIA, COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, SE ENCUENTRA REGULADA EN EL ARTICULO 1819 DEL CODIGO CIVIL, QUE A LA LETRA ESTABLECE: "HAY VIOLENCIA CUANDO SE EMPLEA FUERZA FISICA 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 CONYUGE, DE SUS ASCENDIENTES, DE SUS DESCENDIENTES O DE SUS PARIENTES COLATERALES EN SEGUNDO GRADO".

ES DE INDICARSE QUE, PARA QUE SE CONSTITUYA LA VIOLENCIA, ES NECESARIO QUE LAS AMENAZAS SEAN CONTRARIAS A DERECHO, QUE SEAN VERDADERAMENTE ILEGITIMAS Y QUE TENGAN COMO FINALIDAD COACCIONAR AL SUJETO PARA QUE MANIFIESTE SU VOLUNTAD. SIENDO ASI EL CONSENTIMIENTO ESTARA VICIADO, ARRANCADO POR VIOLENCIA, PORQUE SI A LA CELEBRACION DE UN CONTRATO SE PREVEN LOS PROVECHOS Y LOS PERJUICIOS QUE PUEDAN LLEGAR A GENERARSE, ESTO NO SE CONSIDERARIA VIOLENCIA.

LO ANTERIOR SE CORROBORA POR LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1821 DEL CODIGO CIVIL, QUE ESTABLECE QUE: "LAS CONSIDERACIONES GENERALES QUE LOS CONTRATANTES EXPUSIERON SOBRE PROVECHOS Y PERJUICIOS QUE NATURALMENTE PUEDEN RESULTAR DE LA CELEBRACION DE UN CONTRATO, QUE NO IMPORTEN ENGAÑO O AMENAZA ALGUNA DE LAS PARTES, NO SERAN TOMADOS EN CUENTA AL CLASIFICAR EL DOLO O LA VIOLENCIA".

POR ULTIMO, PARA CONCLUIR EL ESTUDIO DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, ANALIZAREMOS A LA LESION, QUE SI BIEN NO TODOS LOS AUTORES LA CONSIDERAN COMO UN VICIO DE LA VOLUNTAD, A NUESTRO PARECER DEBE SER ESTUDIADA DENTRO DE ESTOS. ES IMPORTANTE ACLARAR QUE TAMPOCO EN NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL SE ENCUENTRA A LA LESION DENTRO DEL ARTICULADO QUE REGULA A LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, SINO QUE ES DENTRO DEL CAPITULO DE DISPOSICIONES GENERALES DONDE LA DEFINE.

POR LO QUE RESPECTA A LA LESION, PODEMOS DECIR QUE CON-

SISTE EN UNA DESPROPORCION, EN UNA DESIGUALDAD QUE SE MANIFIESTA CUANDO UNO DE LOS CONTRATANTES SE APROVECHA DEL OTRO.

POR SER LA COMPRAVENTA UN CONTRATO ONEROSO Y GENERALMENTE CONMUTATIVO, EL RESULTA MAS VULNERABLE FRENTE A LA LESION, YA QUE POR EL CARACTER ECONOMICO DEL MISMO, SE PUEDEN DAR LAS CONDICIONES PARA QUE EXISTA UNA DESPROPORCION O UNA DESIGUALDAD EN LAS PRESTACIONES RECIPROCAS DE LAS PARTES.

LA LESION ES DEFINIDA POR NUESTRO CODIGO CIVIL EN SU ARTICULO 17 DE LA SIGUIENTE MANERA: "CUANDO ALGUNO, EXPLOTANDO LA SUMA IGNORANCIA, NOTORIA INEXPERIENCIA O EXTREMA MISERIA DE OTRO; OBTIENE UN LUCRO EXCESIVO QUE SEA EVIDENTEMENTE DESPROPORCIONADO A LO QUE EL POR SU PARTE SE OBLIGA, EL PERJUDICADO TIENE DERECHO A ELEGIR ENTRE PEDIR LA NULIDAD DEL CONTRATO O LA REDUCCION EQUITATIVA DE SU OBLIGACION, MAS EL PAGO DE LOS CORRESPONDIENTES DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO CONCEDIDO EN ESTE ARTICULO DURA UN AÑO".

SIN EMBARGO, Y COMO SE DESPRENDE DEL ARTICULO ANTES CITADO, LA LESION NO SOLO CONSISTE EN LA DESPROPORCION DE LAS PRESTACIONES, SINO QUE ABARCA TAMBIEN EL ELEMENTO SUBJETIVO CONSISTENTE EN LA SITUACION DE NECESIDAD, MISERIA O IGNORANCIA EN QUE SE ENCUENTRE ALGUNO DE LOS CONTRATANTES, QUE EN MUCHOS CASOS SUELE SER EL MOTIVO POR EL CUAL SE DESEA CELEBRAR EL CONTRATO.

ES POR LO ANTERIOR QUE LA LESION TIENE DOS ASPECTOS: EL OBJETIVO, CONSISTENTE EN LA DESPROPORCION DE PRESTACIONES RECIPROCAS Y, EL SUBJETIVO, CONSISTENTE EN EL ABUSO O APROVECHAMIENTO QUE UNO DE LOS CONTRATANTES HACE RESPECTO DEL OTRO, DADAS LAS CONDICIONES DE DEBILIDAD DE ESTE.

V.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN EL CODIGO CIVIL A CARGO DEL VENDEDOR SON LAS SIGUIENTES:

ENTREGAR LA COSA.- ESTA OBLIGACION SE CONSIDERA ESENCIAL EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA LISA Y LLANA Y PRESUME UNA OBLIGACION ANTERIOR, CONSISTENTE EN CONSERVAR LA COSA.

DOCTRINALMENTE LA ENTREGA DE LA COSA PUEDE SER REAL, JURIDICA O VIRTUAL; ES REAL AQUELLA ENTREGA MATERIAL DE LA COSA O DEL TITULO CUANDO SE TRATE DE UN DERECHO; ES JURIDICA, CUANDO LA LEY LA CONSIDERA RECIBIDA POR EL COMPRADOR AUN SIN ESTAR ENTREGADA MATERIALMENTE Y, ES VIRTUAL, CUANDO AUN CONSERVANDOLA EL VENDEDOR EN SU PODER, SOLO TENGA PARA CON ELLA LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EN SU CASO TENDRIA UN DEPOSITARIO, ESTA ENTREGA VIRTUAL SE VERIFICA POR LA ACEPTACION DEL COMPRADOR DE QUE LA COSA QUEDE A SU DISPOSICION.

ESTA OBLIGACION DEL VENDEDOR PUEDE NO CUMPLIRSE CUANDO, POR VIRTUD DE PACTO EXPRESO, SE ESTIPULA QUE LA COSA VENDIDA

NO SERA ENTREGADA HASTA EN TANTO NO SE HAYA PAGADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO DENTRO DE UN PLAZO. TAMPOCO RESULTA OBLIGADO EL VENDEDOR CUANDO HABIENDOSE SEÑALADO UN TERMINO PARA EL PAGO DEL PRECIO SE DESCUBRE QUE EL COMPRADOR ES INSOLVENTE, - EXISTIENDO UN RIESGO INMINENTE DE PERDER EL PRECIO A MENOS - QUE, DADO EL CASO, EL COMPRADOR OTORQUE FIANZA AL VENDEDOR - DE PAGAR EN EL PLAZO CONVENIDO.

DENTRO DE LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA, SE ENCUENTRA INMERSA LA DE CONSERVARLA EN EL ESTADO EN QUE SE ENCONTRA AL MOMENTO DE CELEBRARSE EL CONTRATO, Y DESDE LUEGO, - CON TODOS LOS FRUTOS QUE LA COSA HAYA GENERADO O PRODUCIDO, - ASI COMO SUS RENDIMIENTOS, ACCIONES O TITULOS.

OTRA OBLIGACION A CARGO DEL VENDEDOR ES LA DE GARANTIR LAS CALIDADES DE LA COSA. ESTAS GARANTIAS CONSISTEN EN QUE EL VENDEDOR DEBE HACERSE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN AL COMPRADOR POR LOS VICIOS O DEFECTOS - OCULTOS DE LA COSA, SIEMPRE QUE LOS MISMOS LA HAGAN IMPROPIA PARA EL USO CONVENIDO, DE TAL SUERTE QUE DE HABERLOS CONOCIDO EL COMPRADOR NO HUBIERA CELEBRADO EL CONTRATO O SE HUBIERA CELEBRADO PACTANDOSE UN PRECIO MENOR.

POR OTRA PARTE, TAMBIEN EL VENDEDOR SE ENCUENTRA OBLIGADO A PRESTAR EL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. ESTO CUANDO EL COMPRADOR ES PRIVADO TOTAL O PARCIALMENTE DE LA COSA POR VIRTUD DE UN DERECHO DE TERCERO ANTERIOR A LA VENTA,

EN CUYO CASO EL VENDEDOR ESTA OBLIGADO AL SANEAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO POR EL ARTICULO 2120 DEL CODIGO CIVIL QUE TEXTUALMENTE ESTABLECE: "TODO EL QUE ENAJENA ESTA OBLIGADO A RESPONDER DE LA EVICCIÓN, AUNQUE NADA SE HAYA EXPRESADO EN EL CONTRATO". POR LO QUE HACE A ESTA OBLIGACION, PUEDEN LAS PARTES AUMENTAR O DISMINUIR LOS EFECTOS DE LA EVICCIÓN Y, ADEMÁS, CONVENIR QUE ESTA NO SE PRESTE EN NINGUN CASO; PERO SE CONSIDERA NULO EL PACTO QUE EXIMA AL ENAJENANTE DE MALA FE DE RESPONDER POR LA EVICCIÓN.

POR LO QUE RESPECTA AL ADQUIRENTE, SI ESTE HA RENUNCIADO AL DERECHO AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN, Y ESTA LLEGA A SUCEDER, EL QUE ENAJENA SOLO ESTARA OBLIGADO A RESTITUIRLE UNICAMENTE EL PRECIO DE LA COSA, A MENOS QUE EL ADQUIRENTE HAYA TENIDO CONOCIMIENTO DEL RIESGO DE EVICCIÓN.

PARA EL CASO DE EVICCIÓN, NUESTRO CODIGO CIVIL REGULA DE MANERA JUSTA Y CLARA LAS OBLIGACIONES A CARGO DE QUIEN ENAJENA, SEÑALANDO QUE EL VENDEDOR QUE ACTUE DE BUENA FE ESTARA OBLIGADO A DEVOLVER AL COMPRADOR EL PRECIO QUE HUBIERE RECIBIDO POR LA COSA, EL IMPORTE DE LOS GASTOS CAUSADOS EN EL CONTRATO, LOS GASTOS ORIGINADOS POR EL PLEITO DE EVICCIÓN, POR EL DE SANEAMIENTO Y EL VALOR DE LAS MEJORAS UTILES DE LA COSA. PARA EL CASO DE QUE HUBIESE EXISTIDO MALA FE POR PARTE DEL VENDEDOR, ADEMÁS DE LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS CON ANTELACION, EL VENDEDOR ESTARA OBLIGADO A DEJAR A ELECCION DEL COMPRADOR, SI EL PRECIO QUE DEBERA DEVOLVERLE ERA EL QUE

TENIA LA COSA AL MOMENTO DE LA ADQUISICION, O EL QUE TENGA AL MOMENTO EN QUE SUFRA LA EVICCION, ASIMISMO SATISFARA AL ADQUIRENTE TODAS AQUELLAS MEJORAS YA NO UTILES SINO VOLUNTARIAS QUE HAYA HECHO EN LA COSA Y PAGARA LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

VI.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DENTRO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR, TENEMOS PRINCIPALMENTE LA DE PAGAR EL PRECIO CONVENIDO, SIGUIENDO LOS PRINCIPIOS DE EXACTITUD EN EL TIEMPO, LUGAR Y FORMA PACTADOS.

SEÑALA NUESTRO CODIGO CIVIL QUE PARA EL CASO DE QUE NO SE HAYA FIJADO EL TIEMPO Y LUGAR PARA EL PAGO DEL PRECIO, ES TE SE HARA EN EL LUGAR EN DONDE DEBA ENTREGARSE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO.

ASIMISMO, EN EL ORDENAMIENTO ANTECITADO, SE ESTABLECE EL PAGO DE INTERESES A CARGO DEL COMPRADOR, CUANDO ESTE NO EFECTUE EL PAGO EN FORMA OPORTUNA EN AQUELLOS CASOS EN QUE ASI SE HAYA CONVENIDO, CUANDO LA COSA VENDIDA HAYA SIDO ENTREGADA Y PRODUZCA ALGUN FRUTO O RENTA O BIEN CUANDO EL PAGO NO FUERE HECHO EN EL PLAZO SEÑALADO.

POR OTRA PARTE, EL COMPRADOR TAMBIEN SE ENCUENTRA OBLIGADO AL PAGO DE INTERESES, CUANDO POR MORA DE RECIBIR LA COSA, EL VENDEDOR HAYA TENIDO QUE PAGAR ALQUIRE DE BODEGAS, -

GRANEROS, VASIJAS O SIMILARES EN DONDE SE HUBIERA GUARDADO - LA COSA OBJETO DEL CONTRATO, PARA CONSERVARLA, SALVO QUE EL CUIDADO Y CONSERVACION DE LA COSA HUBIESE SIDO GENERADO POR DOLO O CULPA GRAVE DEL VENDEDOR.

CAPITULO TERCERO

LA RESERVA DE DOMINIO.

I.- ¿QUE ES LA RESERVA DE DOMINIO?.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN NUESTRO CODIGO CIVIL, LA RESERVA DE DOMINIO RESULTA DE UN PACTO POR EL QUE EL VENDE-
DOR CONSERVA PARA SI LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA, EN TAN-
TO EL COMPRADOR NO PAGUE LA TOTALIDAD DEL PRECIO CONVENIDO -
DENTRO DEL PLAZO FIJADO POR LOS CONTRATANTES.

PARA ESTUDIAR JURIDICAMENTE LA RESERVA DE DOMINIO, ES
NECESARIO, AUN CUANDO SEA LIGERAMENTE, CONSIDERAR EL CONCEP-
TO DE PROPIEDAD, ENTENDIDA COMO EL DERECHO REAL POR EXCELEN-
CIA. LA PROPIEDAD ES EL DERECHO MAS COMPLETO QUE SE PUEDA
TENER SOBRE UN BIEN CORPORAL.

EL DERECHO DE PROPIEDAD ES ENTENDIDO COMO AQUEL POR EL
QUE UNA PERSONA PUEDE USAR, GOZAR Y DISPONER LIBREMENTE DE -
UN BIEN, SIN MAS LIMITACIONES QUE LAS QUE SE SEÑALEN EN LA
LEY.

AHORA BIEN, COMO YA HA QUEDADO PRECISADO, EL CONTRATO
DE COMPRAVENTA ES UN CONTRATO TRANSLATIVO DE PROPIEDAD; SIN
EMBARGO, NUESTRO DERECHO POSITIVO CONTEMPLA DENTRO DE ESTE
CONTRATO LA SUJECION A DIVERSAS MODALIDADES, DENTRO DE LAS
CUALES ESTA LA RESERVA DE DOMINIO.

AL HABLAR DE MODALIDADES, SE HACE NECESARIO RECURRIR A AQUELLOS CONCEPTOS ESTUDIADOS DENTRO DEL ACTO JURIDICO, TALES - COMO EL TERMINO Y LA CONDICION.

EL TERMINO ES DEFINIDO COMO AQUEL ACONTECIMIENTO FUTURO DE REALIZACION SIEMPRE CIERTA, DEL CUAL DEPENDEN EL NACIMIENTO O LA EXTINCION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DENTRO DE UN ACTO JURIDICO.

POR SU PARTE, LA CONDICION SE DEFINE COMO AQUEL ACONTECIMIENTO FUTURO, DE REALIZACION INCIERTA, DEL CUAL DEPENDEN EL NACIMIENTO O LA EXTINCION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN UN ACTO JURIDICO. LAS CONDICIONES PUEDEN SER SUSPENSIVAS O RESOLUTORIAS.

SE DICE QUE UNA CONDICION ES SUSPENSIVA, CUANDO LOS EFECTOS DEL ACTO JURIDICO DE QUE SE TRATE QUEDAN SUSPENDIDOS HASTA EN TANTO SE REALICE EL ACONTECIMIENTO FUTURO INCIERTO. Y SON RESOLUTORIAS, CUANDO A LA REALIZACION DE LA CONDICION SE RESUELVEN LOS EFECTOS DEL ACTO JURIDICO.

EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO, ES UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A UNA CONDICION SUSPENSIVA, EN DONDE EL PAGO DEL PRECIO VIENE A CONFIGURAR EL ACONTECIMIENTO FUTURO E INCIERTO QUE, EN TANTO NO SE REALICE, DEJA SUSPENDIDOS LOS EFECTOS TRANSLATIVOS DE PROPIEDAD DE LA COMPRAVENTA.

CABE SEÑALAR QUE LA CONDICION NO PUEDE COARTAR LA LIBERTAD DE UNA PERSONA, NI IMPLICAR UNA RENUNCIA DE SUS DERECHOS FUNDAMENTALES, NI TAMPOCO SER ILICITA NI CONTRARIA A LAS BUENAS COSTUMBRES, SINO QUE ESTA CONDICION DEBE SER POSIBLE.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, CUANDO EN UN CONTRATO DE COMPRA VENTA SE ESTIPULA EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO, POR VIRTUD DE UNA CONDICION SUSPENSIVA, LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD RESPECTO DEL OBJETO DEL CONTRATO ES DIFERIDA POR VOLUNTAD DE LOS PROPIOS CONTRATANTES, HASTA EL MOMENTO EN QUE SE PAGUE LA ULTIMA CUOTA DEL PRECIO. ESTA ESTIPULACION EXPRESA DE LAS PARTES, DE NINGUNA MANERA IMPIDE QUE EL CONTRATO SE PERFECCIONE. A ESTE RESPECTO EXISTEN DIVERSAS OPINIONES, EN CUANTO A LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS QUE LA RESERVA DE DOMINIO PUDIERA ACARREAR A LAS PARTES CONTRATANTES.

ALGUNOS AUTORES CONSIDERAN QUE LA RESERVA DE DOMINIO OTORGA UN PRIVILEGIO EN FAVOR DE UN SOLO ACREEDOR, QUE PARA EL CASO SERIA EL PROPIO VENDEDOR. OTROS CONSIDERAN QUE MORAL Y SOCIALMENTE REPRESENTA EL INCONVENIENTE DE CREAR NECESIDADES MAS O MENOS FICTICIAS. OTROS MAS CONSIDERAN QUE CONSTITUYE UN ELEMENTO DE SEGURIDAD Y GARANTIA PARA EL VENDEDOR CONTRA EL RIESGO DE INSOLVENCIA POR PARTE DEL COMPRADOR; SIN EMBARGO, ALGUNOS ESTUDIOSOS OBSERVAN TAMBIEN QUE EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA, CONLLEVA CIERTAS VENTAJAS, YA QUE UTILIZADO COMO ME--

DIO DE CREDITO, LE PERMITE AL COMPRADOR ADQUIRIR COSAS, AUN SIN DISPONER EN EL MOMENTO DE ADQUIRIRLAS DE SUFICIENTE DINERO PARA PAGAR SU PRECIO, SEÑALANDO QUE LA TRADICION PUEDE SER POSTERGADA POR ACUERDO DE LAS PARTES, PORQUE NO SE TRATA ESTA DE UN ACTO ESENCIAL PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, YA QUE SOLO CONCIERNE A SU EJECUCION O CUMPLIMIENTO.

INDEPENDIENTEMENTE DE LOS CRITERIOS ANTERIORES, Y DE LAS OBJECIONES QUE SE HAN HECHO A LA INCLUSION DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, CADA DIA SE HACE MAS USUAL, Y SE HA EXTENDIDO EN GRAN MEDIDA, PORQUE EL DERECHO AL SER UN PRODUCTO DE LA SOCIEDAD, TIENE NECESARIAMENTE QUE AMOLDARSE A LOS CAMBIOS QUE ESTA SUFRA PARA PODER DAR SOLUCION A LOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTEN PARALELAMENTE AL DEVENIR DE LA CIVILIZACION Y, POR SER LA COMPRAVENTA UN CONTRATO TAN IMPORTANTE EN LA ACTUALIDAD, DEBIDO AL CRECIENTE DESARROLLO ECONOMICO E INDUSTRIAL DE NUESTRO PAIS, SE CONSIDERA QUE CONSTITUYE UNA DE LAS PRINCIPALES FORMAS DE APROPIACION DE LA RIQUEZA Y AL MISMO TIEMPO UN MEDIO DE CIRCULACION DE ESTA, POR LO QUE SE HACE IMPRESCINDIBLE DARLE UN ENFOQUE ADECUADO DENTRO DE LA LEGISLACION VIGENTE.

ES POR LO ANTERIOR, QUE EN LA ACTUALIDAD SE CELEBRAN - CONTRATOS DE COMPRAVENTA SUJETOS A LA RESERVA DE DOMINIO SOBRE TODO EN AQUELLOS CASOS EN LOS QUE EL COMPRADOR, CARECIENDO AL MOMENTO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, DEL TOTAL DE

PRECIO ESTIPULADO, OFRECEN POTENCIALIDAD SUFICIENTE PARA PAGAR EN FECHA PROXIMA, PUDIENDO ASI OBTENER EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO AUN SIN HABER CUBIERTO LA TOTALIDAD DEL PRECIO.

II.- NATURALEZA JURIDICA DE LA RESERVA DE DOMINIO.

EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN NUESTRO CODIGO CIVIL EN EL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 2312 QUE A LA LETRA PRECEPTUA: "PUEDE PACTARSE VALIDAMENTE QUE EL VENDEDOR SE RESERVE LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA HASTA QUE SU PRECIO HAYA SIDO PAGADO".

EN RELACION AL PRECEPTO CITADO, Y PARTIENDO DEL PRINCIPIO DE LA LIBRE CONTRATACION, CONSISTENTE EN ADMITIR LA LIBRE ESTRUCTURACION EN EL CONTENIDO DE LOS CONTRATOS, SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN DISPOSICIONES LEGALES ESPECIALES QUE LA LIMITEN, PUEDEN VALIDAMENTE LOS CONTRATANTES ESTIPULAR LAS CLAUSULAS QUE CREAN CONVENIENTES. DE AHI QUE LA RESERVA DE DOMINIO SE PRESENTE COMO UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, ADMITIENDOSE EN EL, A TRAVES DE UNA CONDICION SUSPENSIVA CONSISTENTE EN QUE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA SE VERIFIQUE HASTA QUE SE PAGUE EL PRECIO CONVENIDO; SIN EMBARGO, EL HECHO DE QUE LA COMPRAVENTA PUEDA CELEBRARSE BAJO UNA CONDICION SUSPENSIVA, HA SIDO MOTIVO DE GRANDES CONFUSIONES, PUES HAY QUIENES CONSIDERAN QUE EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO VIENE A CONTRARIAR EL OBJETO MISMO

DE LA COMPRAVENTA, SEÑALANDO QUE SI EL OBJETO FUNDAMENTAL - DEL CONTRATO ES LA TRANSMISION DEL DOMINIO, LA INCLUSION DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO PRODUCE LA INEXISTENCIA DEL ACTO, POR CARECER ESTE DE OBJETO DIRECTO.

COMO SE HA SEÑALADO, EL OBJETO DIRECTO EN EL CONTRATO - DE COMPRAVENTA CONSISTE EN TRANSMITIR EL DOMINIO DE UNA COSA POR UNA PARTE Y EN PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO POR LA OTRA. ASIMISMO, SE HA PRECISADO YA QUE CUANDO LOS CONTRATANTES HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y EL PRECIO, LA VENTA ES PERFECTA Y LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA PASA POR ESE EFECTO AL PATRIMONIO DEL COMPRADOR, AUNQUE NO SE HAYA ENTREGADO LA COSA, NI EL PRECIO HAYA SIDO CUBIERTO.

POR LO ANTERIOR, HA SURGIDO LA CONFUSION RESPECTO DE LA INCLUSION DE LA RESERVA DE DOMINIO. SIN EMBARGO, EL OBJETO DEL CONTRATO NO DEBE CONFUNDIRSE CON EL OBJETO DE LAS OBLIGACIONES DE TRANSMITIR A QUE DA ORIGEN, PUES EN LAS MISMAS, LA COSA Y EL PRECIO (COMO PRESTACIONES DE DAR), SON LOS OBJETOS DIRECTOS, RESPECTIVAMENTE EN LA ENAJENACION QUE HACE EL VENDEDOR Y EN EL PAGO DEL PRECIO QUE REALIZA EL COMPRADOR.

AHORA BIEN, SI HEMOS CONSIDERADO A LA COMPRAVENTA COMO EL ACUERDO DE VOLUNTADES PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA O DE UN DERECHO A CAMBIO DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO, LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, BIEN PUEDEN TAMBIEN LAS - PARTES PACTAR QUE ESTA SE DIFIERA, SIN QUE ESTO AFECTE LOS

ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO, YA QUE POR LO QUE TOCA A LAS OBLIGACIONES CREADAS COMO CONSECUENCIA DEL CONTRATO MISMO, TALES COMO LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA, LA DE GARANTIZAR UNA POSESION PACIFICA Y UTIL DE LA MISMA, LA DE RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS Y POR EL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN, ASI COMO LA DE PAGAR EL PRECIO, LAS DE ENTREGARLO EN EL MOMENTO, TIEMPO Y FORMA CONVENIDOS, ETC., ESTAS SI PUEDEN ESTAR SUJETAS A DIVERSAS MODALIDADES, INCLUYENDO ENTRE ELLAS A LA CONDICION SUSPENSIVA O RESOLUTORIA, SIN QUE RESULTE INCONGRUENTE LA INCLUSION DEL PACTO, RESPECTO DE LA TRANSMISION DEL DOMINIO.

EN RELACION A LO ANTERIOR, SEÑALA EL JURISTA REZZONCIO, QUE: "SE HA ARGUIDO ALGUNA VEZ QUE LA CLAUSULA ES INCOMPATIBLE CON EL CONCEPTO LEGAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, PUES NO SERIA CONGRUENTE DECIR QUE EL VENDEDOR SE RESERVA EL DOMINIO, CUANDO PRECISAMENTE LA FINALIDAD O UNA DE LAS FINALIDADES PRIHORDIALES DEL CONTRATO ES TRANSFERIR EL DOMINIO DE LA COSA VENDIDA AL COMPRADOR" (26); PERO LO CIERTO ES QUE LA VENTA ES PERFECTA CUANDO LAS PARTES HAN CONVENIDO EN LA COSA Y EL PRECIO Y EN ESE MOMENTO SE ADQUIERE POR PARTE DEL COMPRADOR LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA, PERO CUANDO SE TRATA DE BIENES SUSCEPTIBLES DE IDENTIFICACION, PUEDE VERIFICARSE SIN QUE LA PROPIEDAD PASE DEL VENDEDOR AL COMPRADOR DE INMEDIATO, POR NO SER ESTE TRASPASO INDISPENSABLE A LA EXISTEN -

(26) Rezzoncio, Luis María: -Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil.- Segunda Edición.-Depalma, Buenos Aires, 1953. Pág. 57.

CIA DEL CONTRATO Y MAS AUN SI EL CONSENTIMIENTO TIENE LA VIR-
TUD DE HACER PERFECTA LA VENTA, TAMBIEN PUEDE EL CONSENTI-
MIENTO REGULAR EL TRASLADO DE LA PROPIEDAD Y SUBORDINAR LA
OBLIGACION DE QUE EL COMPRADOR PAGUE EL PRECIO EN EL PLAZO
CONVENIDO EN EL CONTRATO, AUN Y CUANDO EXISTA LA CONDICION
SUSPENSIVA, SIN QUE POR ELLO EL CONTRATO CAREZCA DE OBJETO
DIRECTO.

NO OBSTANTE TODO LO ANTERIOR, EXISTE DENTRO DE NUESTRO
CODIGO CIVIL UN PRECEPTO QUE HA DADO ORIGEN A GRANDES CONTRA-
DICCIONES. NOS REFERIMOS AL ARTICULO 2315 QUE ESTABLECE:
"EN LA VENTA DE QUE HABLA EL ARTICULO 2312, MIENTRAS QUE NO
PASA LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA AL COMPRADOR, SI ESTE -
RECIBE LA COSA SERA CONSIDERADO COMO ARRENDATARIO DE LA MIS-
MA". EN RELACION A ESTE PRECEPTO, PUEDE PENSARSE QUE EXISTE
UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICION RESOLUTORIA,
CONSISTENTE EN EL PAGO TOTAL DEL PRECIO POR PARTE DEL COMPRA-
DOR. EN DICHO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS OBLIGACIONES
QUE DE EL SE DERIVAN, TALES COMO EL PAGO DE LA RENTA Y LA EN-
TREGA DE LA COSA, SE VERIAN EXTINGUIDAS EN EL MOMENTO EN QUE
EL COMPRADOR LIQUIDARA TOTALMENTE EL PRECIO FIJADO.

A LA INTERPRETACION QUE ANTECEDE Y QUE HA SIDO EXPRESA-
DA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION (APENDICE
DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION 1917 A 1967, 4a. PAR-
TE, PAG. 334), SE REFIERE EL JURISTA RAFAEL ROJINA VILLEGAS,

EN SU OBRA TITULADA "DERECHO CIVIL MEXICANO". (27).

ESTA VIRTUAL CONCLUSION SE DERIVA DEL ERROR CONSISTENTE EN COMPARAR CON OTRO TIPO DE INSTITUCION JURIDICA A LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, QUE SOLO VIENE A SER UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

SIN EMBARGO, EXISTE UNA IMPOSIBILIDAD DOCTRINARIA Y TECNICA PARA CONSIDERAR QUE EN EL CASO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, EXISTA UN CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICION SUSPENSIVA Y UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICION RESOLUTORIA.

MUCHOS AUTORES SEÑALAN QUE LA RESERVA DE DOMINIO ES UNA CONDICION MERAMENTE POTESTATIVA TANTO EN LO QUE SE REFIERE A LA COMPRAVENTA COMO EN LO RELATIVO AL ARRENDAMIENTO.

AFIRMAN DICHOS AUTORES QUE LAS OBLIGACIONES SOMETIDAS A ESAS CONDICIONES, RESULTAN NULAS, PORQUE EL CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DEL DEUDOR.

A ESTE RESPECTO EL LIC. ROJINA VILLEGAS DICE: "CONDICIONES POTESTATIVAS: LA CONDICION ES POTESTATIVA CUANDO DEPENDE EN PARTE DE LA VOLUNTAD DEL OBLIGADO Y EN PARTE DE UN HECHO AJENO A EL QUE PUEDA SER CAUSAL O DE TERCERO. EN DERECHO SE ADMITEN LAS CONDICIONES POTESTATIVAS A QUE NOS VENIMOS REFIRIENDO PORQUE SI CIERTAMENTE, EN PARTE LA OBLIGACION

(27) Rojina Villegas, Rafael.-Derecho Civil Mexicano, Contratos.-Tomo VI, Vol.I, Quinta Edición.-Editorial - Porrúa, S.A.-México, 1985, Pág. 150.

DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR, NO QUEDA VINCULO A SU ARBITRIO, Y SI TAL COSA OCURRIERA, SE VIOLARIA EL PRINCIPIO - QUE PREVIENE QUE LA VALIDEZ Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS NO DEBE QUEDAR AL ARBITRIO DE UNA DE LAS PARTES". (28).

HECHA LA REFERENCIA ANTERIOR, CONVIENE SEÑALAR QUE NO HAY LUGAR PARA CONSIDERAR NULO EL CONTRATO, PORQUE LA LEY PERMITE Y REGLAMENTA SU EXISTENCIA Y ADEMAS, EN TODO CASO, LOS PRECEPTOS QUE ESPECIFICAMENTE LO REGULAN SON DE APLICACION PREFERENTE RESPECTO DEL ARTICULO QUE DECLARA LA NULIDAD DE LAS OBLIGACIONES SUJETAS A LA CONDICION PURAMENTE POTESTATIVA.

LO ANTERIOR NOS LLEVA A LA CONCLUSION LOGICA DE QUE LA APLICACION DE LOS PRECEPTOS QUE REGULAN EL CONTRATO, HACEN QUE CONSIDEREMOS ABSOLUTAMENTE VALIDA SU REALIZACION.

NO OBSTANTE LO SEÑALADO CON ANTELACION, CONSIDERAMOS QUE EL CONTRATO CON RESERVA DE DOMINIO ES UN CONTRATO SUI-GENERIS QUE DEBE REGIRSE POR SUS PROPIAS NORMAS, SIN QUE SE LE TRATE DE ASIMILAR AL ARRENDAMIENTO POR LO QUE DISPONE EL ARTICULO 2315 DEL CODIGO CIVIL, PUES TAL PRECEPTO EN LOS TERMINOS EN QUE SE ENCUENTRA REDACTADO SOLO DA LUGAR A CONFUSIONES. POR LO TANTO EL CONTRATO QUE ESTUDIAMOS DEBE SER CONSIDERADO COMO UN CONTRATO INNOMINADO DISTINTO TANTO DE LA COMPRAVENTA COMO DEL ARRENDAMIENTO, POR LO QUE, PARA DEJAR DE

TENER TAL CARACTER, REQUIERE DE UNA ESPECIFICA Y EXHAUSTIVA REGULACION Y NO, COMO ACONTECE, UNA SIMPLE MENCION.

EN EFECTO, LA NATURALEZA JURIDICA DEL QUE LLAMAMOS COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, NO DEBE FORZAR EL CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA GENERICA, NI DEBE DESVIRTUAR SUS ELEMENTOS ESENCIALES, NI LOS PRINCIPIOS GENERALES QUE RIGEN LAS MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES, AL CONCEPTUAR LA TRANSMISION DE DOMINIO OBJETO DE LA COMPRAVENTA COMO UNA CONDICION SUSPENSIVA. TAMPOCO DEBE HOMOLOGARSE AL ARRENDAMIENTO PORQUE AUN Y CUANDO PARTICIPE DE ALGUNAS CARACTERISTICAS DE EL, ELLO SUCEDE EN EL CASO DE SU RESOLUCION. DIFIERE, POR TANTO, EN CUANTO A SUS ELEMENTOS ESENCIALES, POR LO QUE CONSIDERAMOS PUES QUE EL CONTRATO CON RESERVA DE DOMINIO DEBE SER RECONOCIDO COMO UN CONTRATO MIXTO, INOMINADO Y ATIPICO INDEPENDIENTE TANTO DE LA COMPRAVENTA COMO DEL ARRENDAMIENTO.

III.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y SU RELACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO ES CONSIDERADO COMO UNA MODALIDAD DE LA COMPRAVENTA GENERICA. PARA MUCHOS, LA RESERVA DE DOMINIO NO ES LO SUFICIENTEMENTE PRECISA Y CLARA, PARA OTROS ESTA PERFECTAMENTE REGLAMENTADA Y ESPECIFICADA. LO CIERTO ES QUE DESDE QUE SURGIO ESTE PACTO HA SIDO OBJETO DE NUMEROSOS ESTUDIOS, PORQUE POR SUS CARACTERISTICAS PUEDE SER RELACIONADA CON DIVERSAS FIGURAS JU-

RIDICAS E INCLUSIVE CON OTROS PACTOS.

EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO HA SIDO COMPARADO CON LA COMPRAVENTA A PLAZOS, SIN EMBARGO CONSIDERAMOS QUE ESTE PACTO PARTICIPA DE ALGUNAS CARACTERISTICAS DE OTROS ASI COMO DE CONTRATOS DIVERSOS A LA COMPRAVENTA; PERO NO DEJA DE SER UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, AUNQUE NO LO SEA DE LA MANERA COMO LA CONOCEMOS GENERICA PUESTO QUE COMO YA ES SABIDO, POR VIRTUD DE LA RESERVA DE DOMINIO SE POSPONEN TEMPORALMENTE LOS EFECTOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD, COSA QUE EN LA COMPRAVENTA LISA Y LLANA NO SUCEDE, TODA VEZ QUE DESDE SU CELEBRACION CON EL SIMPLE OTORGAMIENTO DEL CONSENTIMIENTO QUEDA TRANSMITIDA LA PROPIEDAD Y EN CONSECUENCIA PRODUCIDOS SUS EFECTOS, LO QUE EN LA COMPRAVENTA A PLAZOS, LO UNICO QUE SE DEFIERE ES EL PAGO TOTAL DEL PRECIO Y SE TRANSMITE, DESDE SU CELEBRACION, EL DOMINIO DE LA COSA.

1.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y LA COMPRAVENTA SIMPLE.

COMO HEMOS PRECISADO, LA RESERVA DE DOMINIO ES UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR LO TANTO, AUN Y CUANDO SUS OBJETOS SEAN LOS MISMOS, NO SE PUEDEN CONSIDERAR COMO CONTRATOS IGUALES, TODA VEZ QUE EN LA COMPRAVENTA SIMPLE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD OPERA DESDE EL MOMENTO MISMO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, ES DECIR, DESDE QUE LAS PARTES HAN EXPRESADO SU CONSENTIMIENTO, Y EN LA COMPRAVENTA CON RE-

RESERVA DE DOMINIO, POR VIRTUD DEL PROPIO PACTO, SE DIFIERE TEMPORALMENTE EL EFECTO TRANSLATIVO DE DOMINIO.

ES BIEN SABIDO QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, ESTE O NO ESTE SUJETO AL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO, LLEVA IMPLICITO EL DESEO DEL VENDEDOR DE NO CONSERVAR LA PROPIEDAD DEL OBJETO VENDIDO, YA QUE EL OBJETO DE ESTE CONTRATO ES PRECISAMENTE TRANSMITIR EL DOMINIO DE ESTE AL COMPRADOR, EN EL MOMENTO DE SU CELEBRACION. TAMBIEN HA QUEDADO CLARO QUE LA COMPRAVENTA SIMPLE ES UN CONTRATO QUE NO DEPENDE, EN SUS EFECTOS, DE NINGUN OTRO ACTO JURIDICO; SIN EMBARGO, EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, POR ACUERDO DE LAS PARTES, SON DIFERIDOS TEMPORALMENTE LOS EFECTOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO.

ASIMISMO, HEMOS ESTUDIADO QUE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR NUESTRO CODIGO CIVIL, LA RESERVA DE DOMINIO COLOCA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA GENERICA EN LA HIPOTESIS TANTO DE UNA COMPRAVENTA SUJETA A CONDICION SUSPENSIVA, COMO DE UN ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICION RESOLUTORIA PARA AQUELLOS CASOS EN LOS QUE EL VENDEDOR HAYA ENTREGADO LA COSA AL COMPRADOR RESERVANDOSE EL DOMINIO, CASOS EN LOS QUE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2315 DE LA LEY DE LA MATERIA, EL COMPRADOR ES CONSIDERADO COMO ARRENDATARIO, AUNQUE DE HECHO NO LO SEA, PORQUE NO SE HA CELEBRADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AUNQUE POR PREVENCION LEGAL SE REALICEN

ALGUNOS DE LOS EFECTOS DE ESTE, PORQUE SI EL COMPRADOR POSEE LA COSA, ES COMO CONSECUENCIA DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y NO PORQUE SE HUBIERA CELEBRADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AUNQUE TAL PARECE QUE DE ACUERDO A LA REDACCION DEL ARTICULO 2315, ESA POSESION RESULTA DE LOS EFECTOS DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; PERO ELLO SOLO TIENE IMPORTANCIA PARA EL CASO DE SU RESOLUCION.

EN MI CONCEPTO, INTERPRETAR ASI EL DIVERSO 2315 PROVOCA RIA NUMEROSAS CONTRADICCIONES Y, MAS AUN, MULTITUD DE DEFORMACIONES TANTO EN LA COMPRAVENTA COMO EN EL ARRENDAMIENTO, - PUES RESULTARIA SUMAMENTE COMPLICADO Y ANTIJURIDICO HOMOLOGAR LAS NATURALEZAS PROPIAS DE CADA UNO.

POR LO ANTERIOR, EL HECHO DE QUE EL VENDEDOR PONGA AL COMPRADOR EN POSESION DE LA COSA, O DICHO EN OTROS TERMINOS, EL USO Y GOCE DE ELLA, TIENE DESDE LUEGO COMO ORIGEN UNA INTENCION DE VENTA, PUES SI LA INTENCION FUERA ALQUILARLA, SE MANIFESTARIA DESDE UN PRINCIPIO LA VOLUNTAD DE CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A DIFERENCIA DE LO QUE SE SEÑALA EN PARRAFOS ANTERIORES, EN LA COMPRAVENTA GENERICA NO SE ESTIPULAN CONDICIONES, NI SUSPENSIVAS NI RESOLUTORIAS. EL CONTRATO ES LISO, LLANO Y SURTE PLENAMENTE SUS EFECTOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO DESDE EL MOMENTO DE SU CELEBRACION, SIN QUE SE DIFIERAN ESTOS EN NINGUN MOMENTO Y SIN QUE LAS PARTES TENGAN QUE REALIZAR MAS

ACTOS, PUES COMO SE HA ESTUDIADO, BASTA LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD PARA QUE EL CONTRATO PUEDA SURTIR PLENAMENTE SUS EFECTOS.

NUESTRO DERECHO CIVIL ES MUY COMPLEJO, PERO SIEMPRE PERMITE QUE LOS PARTICULARES SE ADAPTEN A SUS DISPOSICIONES DE LA MANERA QUE MAS CONVenga A SUS INTERESES, ES POR ELLO QUE ESTA PERMITIDO QUE EN LA CELEBRACION DE UNA COMPRAVENTA SIMPLE, AUN Y CUANDO LA COSA HAYA SIDO ENTREGADA, SE RESERVE EL VENDEDOR LA PROPIEDAD DE LA MISMA, CASOS EN LOS QUE SE PUEDE CONSIDERAR A LA RESERVA DE DOMINIO COMO UN PACTO A POSTERIORI.

FINALMENTE CABE CONCLUIR QUE LA COMPRAVENTA GENERICA TIENE EFECTOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO, Y QUE ESTA SUJETA AL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO TAMBIEN, SOLO QUE CON LA INCLUSION DEL PACTO LOS EFECTOS RESPECTO A LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD QUEDAN SUBORDINADOS A UNA MODALIDAD, CONSISTENTE EN UNA CONDICION SUSPENSIVA, MISMA QUE EN NINGUN MOMENTO SUBORDINA LA EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA, NI SU NATURALEZA, NI SUS ELEMENTOS ESENCIALES, PORQUE LA COMPRAVENTA AL SER FUENTE CONTRACTUAL GENERADORA DE LA OBLIGACION DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD, OBLIGA A LAS PARTES AL CUMPLIMIENTO DE ESE FIN, Y ASI, UNA VEZ QUE SE HA REALIZADO EL HECHO CONDICIONADO (PAGO DEL PRECIO), POR EL HAN SIDO APLAZADOS TEMPORALMENTE LOS EFECTOS TRANSLATIVOS DE LA PROPIEDAD, EL CONTRATO QUEDA TOTALMENTE VERIFICADO.

CONSIDERAMOS QUE LA COMPRAVENTA GENERICA, COMO CONTRATO TIPO, DEBE SER ANALIZADA Y REGLAMENTADA DE MANERA TAL QUE LA INCLUSION EN ELLA DE DIVERSAS MODALIDADES, COMO LA RESERVA DE DOMINIO, NO DEN LUGAR A CONFUSIONES NI A CONTADICCIONES QUE PUEDAN OBSTACULIZAR EL OBJETIVO PRIMORDIAL DE ESTE CONTRATO QUE DIA A DIA COBRA MAYOR FUERZA EN LA VIDA ECONOMICA DE NUESTRO PAIS.

2.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y
EL CONTRATO DE PROMESA.

BAJO LA VIGENCIA DEL CODIGO CIVIL DE 1884, NO ESTABA AUTORIZADA LA MODALIDAD DE LA RESERVA DE DOMINIO; SIN EMBARGO, SE HABIAN VENIDO CELEBRANDO DIVERSOS CONTRATOS CUYA FINALIDAD ERA LA RESERVA DE LA PROPIEDAD POR PARTE DEL VENDEDOR, HASTA EN TANTO NO SE CUBRIA TOTALMENTE EL PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR. ESTA SITUACION SE DIO PRINCIPALMENTE EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE VENTA SUJETOS A CONDICION SUSPENSIVA COMBINADOS CON ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICION RESOLUTORIA.

EN NUESTROS DIAS, AUN SUELEN CONFUNDIRSE ESTOS CONTRATOS, NO OBSTANTE SUS CARACTERES POR ESENCIA DISTINTOS, POR LO QUE CONSIDERAMOS CONVENIENTE DEFINIR CADA UNO DE ESTOS CONTRATOS.

EN PRINCIPIO CONVIENE SEÑALAR QUE LOS OBJETOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y DEL CONTRATO DE PROMESA SON DISTINTOS PORQUE EN ESTE ULTIMO EL OBJETO CON

SISTE EN LA CELEBRACION DE UN FUTURO CONTRATO DE COMPRAVENTA, EN TANTO QUE EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO SE ESTA YA EN PRESENCIA DE UNA COMPRAVENTA, PERO COMO UN CONTRATO DEFINITIVO EN EL QUE SU EFECTO PRINCIPAL QUEDA SUBORDINADO AL CUMPLIMIENTO DE UNA CONDICION SUSPENSIVA.

VISTO LO ANTERIOR, ENCONTRAMOS QUE LA PROMESA BILATERAL DE COMPRAVENTA ENGENDRA, PARA LAS PARTES, TAN SOLO LA OBLIGACION DE CELEBRAR UN CONTRATO FUTURO, EL DEFINITIVO, MIENTRAS QUE EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO LA OBLIGACION A CARGO DEL COMPRADOR ES LA DE PAGAR EN LA FORMA CONVENIDA EL PRECIO Y LA OBLIGACION DEL VENDEDOR ES TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA AL COMPRADOR EN EL MOMENTO EN QUE SE CUMPLA LA CONDICION SUSPENSIVA. EN ESTO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE NOS ESTAMOS REFIRIENDO A LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES.

POR LO TANTO, DE LA SOLA PROMESA DE VENTA NO SE DERIVAN LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES INHERENTES A LA COMPRAVENTA, O, DICHO DE OTRA MANERA, LA DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA, NI TAMPOCO LA DEL COMPRADOR DE PAGAR EL PRECIO. ASI, CON MOTIVO DE LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE PROMESA NI PUEDE EL COMPRADOR OBTENER LA PROPIEDAD DE LA COSA, NI ADQUIRIR UNA ESPECTATIVA DE DERECHO REAL SOBRE ELLA, SITUACION - QUE EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO ES DISTINTA, YA QUE EN ELLA LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA LA TRADICION REAL SE HAN CUMPLIDO, SOLO QUE SUS EFECTOS HAN QUEDADO SUSPENDI--

DOS EN CUANTO A LA TRANSMISION, ES DECIR, HAN QUEDADO SUBORDINADOS A LA CONDICION DE PAGO DEL PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR, Y ESTE SE HALLA, EN TODO MOMENTO, EN POSIBILIDAD DE HACER QUE LA CONDICION SE CUMPLA.

SE ENTIENDE, PUES, QUE EL VENDEDOR DESDE QUE SE CELEBRA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, TIENE EXPEDITAS LAS ACCIONES PERSONALES PARA EXIGIR SU CUMPLIMIENTO, CUANDO EL OBJETO VENDIDO HA SIDO ENTREGADO AL COMPRADOR Y ES TE PUEDE USARLO Y GOZARLO POR VIRTUD DE LA RESERVA DE PROPIEDAD A QUE SE ENCUENTRA SUJETO DICHO CONTRATO. EN CASO DE SOLVENCIA, POR PARTE DEL COMPRADOR, SE PUEDE DECIR QUE YA EXISTE UNA GARANTIA PARA EL VENDEDOR. POR SU PARTE, EL COMPRADOR, MIENTRAS SUBSISTA LA CONDICION, ES CONSIDERADO COMO UN POSEEDOR CON EXPECTATIVAS DE DERECHO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LA COSA; PERO INNEGABLE ES QUE EL COMPRADOR TIENE LA OBLIGACION DE RESTITUIR LA COSA SI NO CUBRE EL PRECIO EN EL TIEMPO Y FORMA PACTADOS.

IV.- EFECTOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO ENTRE LAS PARTES.

J U R I S P R U D E N C I A .

LOS EFECTOS QUE REPORTA LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO SON LOS SIGUIENTES: POR SU PARTE EL VENDEDOR ESTA OBLIGADO A TRANSFERIR EL DOMINIO - DE LA COSA VENDIDA, CUANDO EL COMPRADOR HAYA PAGADO TOTALMEN

TE EL PRECIO, Y A ENTREGAR LA COSA VENDIDA CON ANTICIPACION AL PAGO DEL PRECIO, TODA VEZ QUE UNO DE LOS MOTIVOS FUNDAMENTALES DE LA CELEBRACION DE ESTE TIPO DE CONTRATO ES QUE LOS ADQUIRENTES TENGAN LA POSESION DE LA COSA A FIN DE QUE PUEDAN UTILIZARLA, PARA QUE, UNIDO AL TRABAJO, SE PROLIFEREN GANANCIAS QUE EN PARTE PUDIERAN SER DESTINADAS AL PAGO DE LAS PARCIALIDADES DEL PRECIO, SEGUN LO PACTADO EN EL CONTRATO. ASIMISMO ESTA OBLIGADO EL VENDEDCR A RESPONDER DE LA EVICION Y A GARANTIZAR LA POSESION UTIL DE LA COSA. TODO ESTO SIN EXCLUIR TODAS AQUELLAS OBLIGACIONES QUE SE HAYAN CONVENIDO EN EL CONTRATO.

RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR, ENCONTRAMOS LAS SIGUIENTES: PAGAR EL PRECIO EN LA FORMA, LUGAR Y TIEMPO CONVENIDOS EN EL CONTRATO. POR LO GENERAL ESTOS PAGOS PARCIALES SE EFECTUAN DE MANERA PERIODICA. ASIMISMO DEBE EL COMPRADOR RECIBIR LA COSA VENDIDA, AUNQUE ESTA OBLIGACION ES DISCUTIBLE EN AQUELLOS CASOS EN LOS QUE EL VENDEDOR ENTREGUE UNA COSA DISTINTA A LA QUE SE HABIA CONVENIDO Y, POR ULTIMO, TAMBIEN SE ENCUENTRA OBLIGADO A CUMPLIR CON TODO AQUELLO QUE SE HAYA PACTADO EN EL CONTRATO, CON ESTO NOS ESTAMOS REFIRIENDO A CLAUSULAS ACCIDENTALES.

CUANDO EL VENDEDOR ENTREGA EL OBJETO VENDIDO AL COMPRADOR Y LE TRANSMITE EL DERECHO DE USAR Y GOZAR DE LOS FRUTOS, RESERVANDOSE EL JUS ABUTENDI, SE ESTA RESERVANDO LA PROPIE-

DAD COMO GARANTIA CONTRA LA POSIBLE INSOLVENCIA DEL COMPRADOR, QUIEN, MIENTRAS ESTE PENDIENTE DE REALIZARSE LA CONDICION, DEBE SER CONSIDERADO COMO UN POSEEDOR QUE UTILIZA LA COSA VENDIDA COMO SI FUESE PROPIA, TENIENDO UNA EXPECTATIVA DE DERECHO PARA ADQUIRIR SU DOMINIO.

CONSECUENTEMENTE, LA CONDUCTA A REALIZAR POR EL COMPRADOR PUDIERA, DE HECHO, SER CONSIDERADA COMO LA DE UN ARRENDATARIO CON SUS FACULTADES Y DEBERES INHERENTES A ESTE ACTO JURIDICO; PERO SI TOMAMOS EN CUENTA QUE UN ARRENDATARIO NO PUEDE LLEGAR A PRESCRIBIR A SU FAVOR LA COSA VENDIDA, Y EL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO PUEDE LLEGAR A HACERLO, ES DE CONCLUIRSE QUE EL ARTICULO 2315 SE ENCUENTRA REDACTADO EN TERMINOS EQUIVOCOS.

J U R I S P R U D E N C I A .

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.- DE ACUERDO CON LA LEY, EN LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO EL COMPRADOR DEBE SER CONSIDERADO COMO ARRENDATARIO DE LA COSA VENDIDA, MIENTRAS EL PRECIO NO ESTE TOTALMENTE PAGADO.

AMPARO DIRECTO 1956-1971. MIGUEL DOSAMANTES RAUL Y OTROS. JUNIO 26 DE 1972. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: MTR. ENRIQUE MARTINEZ ULLOA. 3RA. SALA, SEPTIMA EPOCA, VOLUMEN 42, CUARTA PARTE, PAG. 16.

TESIS QUE HA SENTADO PRECEDENTE.

AMPARO DIRECTO CIVIL 7989-1938. CIA. SINGER DE MAQUINAS DE COSER, FEBRERO 16 DE 1940. MAYORIA DE 4 VOTOS. QUINTA EPOCA, TOMO LXIII, PAG. 1804.

"EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA POSESION DE LA COSA QUE EL VENDEDOR OTORGA AL COMPRADOR, MIENTRAS SE PAGA EL PRECIO, NO ES EN CONCEPTO DE ARRENDATARIO, SINO DE PROPIETARIO CONDICIONAL. UNICAMENTE PARA EL FIN DE DEFINIR LAS CONSECUENCIAS DE LA RESCISION DE AQUEL CONTRATO, ES CONSIDERADO COMO ARRENDATARIO". VOLUMEN CIVIL, TESIS 596, PAG. 270.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA QUE NO OPERA POR PRESCRIPCION NEGATIVA DEL PAGO EN ABONOS INSOLUTOS DEL PRECIO.

EN LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LA COSA SE SUJETA A LA CONDICION SUSPENSIVA CONSISTENTE EN LA REALIZACION DE UN HECHO FUTURO E INCIERTO QUE ES EL PAGO TOTAL DEL PRECIO (YA QUE A LA CELEBRACION DEL CONTRATO NO EXISTE DATO ALGUNO QUE PERMITA AFIRMAR QUE EL ACONTECIMIENTO FUTURO, O SEA EL PAGO, SE REALIZARA). HASTA EN TANTO NO SE CUMPLE ESTE, NO NACE LA OBLIGACION DEL VENDEDOR DE TRANSMITIR EL DOMINIO O PROPIEDAD DE LA COSA Y, POR LO TANTO, CUANDO EL DERECHO DEL VENDEDOR DE EXIGIR COACTIVAMENTE DEL COMPRADOR EL PAGO DE LAS PARCIALIDADES PACTADAS DEL PRECIO DE LA COSA QUEDO EXTINGUIDO POR PRESCRIPCION

NEGATIVA NO HACE LAS VECES DE PAGO NI SUSTITUYE A ESTE, NO NACE LA OBLIGACION DEL VENDEDOR DE TRANSMITIR EL DOMINIO.

AMPARO DIRECTO 1939-79. JUAN ABUSAID RIOS. 5 DE ENERO - DE 1981. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

V.- EFECTOS DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
A TERCEROS.

J U R I S P R U D E N C I A .

EN NUESTRO DERECHO POSITIVO LA COMPRAVENTA ES UN CONTRATO CONSENSUAL, ES DECIR, QUE ES SUFICIENTE EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES SOBRE EL OBJETO Y EL PRECIO PARA QUE EL CONTRATO TENGA VALIDEZ ABSOLUTA.

EL CODIGO CIVIL VIGENTE AFIRMANDO LOS PRINCIPIOS DE SEGURIDAD QUE IMPERAN EN TODA NUESTRA LEGISLACION, SEÑALA COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA QUE LA RESERVA DE DOMINIO SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS, LA RESPECTIVA INSCRIPCION DE LA MISMA EN EL REGISTRO PUBLICO A FIN DE QUE TODAS LAS PERSONAS INTERESADAS PUEDAN CONOCER LA SITUACION JURIDICA CON RESPECTO AL OBJETO MATERIA DE LA COMPRAVENTA. EL ARTICULO 2313 - ESTABLECE: "EL VENDEDOR A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR (VENTA CON RESERVA DE DOMINIO), MIENTRAS NO SE VENCE EL PLAZO PARA PAGAR EL PRECIO NO PUEDE ENAJENAR LA COSA VENDIDA CON LA RESERVA DE PROPIEDAD Y AL MARGEN DE LA RESPECTIVA INSCRIPCION DE VENTA SE HARA UNA ANOTACION PREVENTIVA EN LA QUE

SE HAGA CONSTAR ESA LIMITACION DE DOMINIO". EL CONTRATO EN SI MISMO, SURTE SUS EFECTOS CON RESPECTO A LAS PARTES AUNQUE NO SE INSCRIBA LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMINIO, PERO DESDE LUEGO PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS ES INDISPENSABLE SU REGISTRO CUANDO SE TRATE DE BIENES SUSCEPTIBLES DE IDENTIFICARSE DE MANERA INDUBITABLE, COMO LOS AUTOMOVILES, - MAQUINARIA EN GENERAL, ETC., EN CUANTO A LOS BIENES NO IDENTIFICABLES NO SURTE EFECTO RESPECTO DE TERCEROS (ADQUIRENTES DE BUENA FE) PUESTO QUE ESTOS IGNORAN LA SITUACION QUE GUARDA EL OBJETO MATERIA DE LA VENTA, ADEMAS ESTA MISMA SITUACION SE DA CUANDO OPERA LA RESCISION DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2312, "PUEDE PACTARSE VALIDAMENTE QUE EL VENDEDOR SE RESERVE LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA, HASTA QUE EL VENDEDOR SE RESERVE LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA, HASTA QUE SU PRECIO HAYA SIDO PAGADO, CUANDO LOS BIENES SON DE LOS MENCIONADOS EN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTICULO 2310 (MUEBLES E INMUEBLES IDENTIFICABLES) EN ESTOS CASOS, EL PACTO DE QUE SE TRATA PRODUCE EFECTOS CONTRA TERCEROS SI SE INSCRIBE EN EL REGISTRO PUBLICO; CUANDO LOS BIENES SON DE LA CLASE A QUE SE REFIERE LA FRACCION III DEL ARTICULO QUE SE ACABA DE CITAR, SE APLICARA LO DISPUESTO EN ESTA FRACCION QUE A LA LETRA PRECEPTUA: "SI SE TRABA DE BIENES MUEBLES QUE NO SEAN SUSCEPTIBLES DE IDENTIFICARSE INDUBITABLEMENTE Y POR LO MISMO, SU VENTA NO

PUEDA REGISTRARSE, LOS CONTRATANTES PODRAN PACTAR LA RESCISIÓN DE LA VENTA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO, PERO ESTA CLAUSULA NO PRODUCIRA EFECTOS CONTRA TERCERO DE BUENA FE QUE HUBIERA ADQUIRIDO LOS BIENES A QUE SE REFIERE ESTA FRACCION".

J U R I S P R U D E N C I A .

VENTA CON RESERVA DE DOMINI.- AUNQUE EL CONTRATO DE COMPRVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, ES SIN DUDA UNA VENTA VERDADERA, LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO SE OPERA HSTA EL MOMENTO EN QUE EL VENDEDOR CUBRE EL ULTIMO DE LOS ABONOS CONVENIDOS, Y POR TANTO, QUIEN HAYA VENDIDO EN ESTAS CONDICIONES UN VEHICULO CAUSANTE DE ATROPELLAMIENTO, POR EL CUAL PROCEDA RESPONSABILIDAD CIVIL, DEBE CONSIDERARSE COMO PROPIETARIO DEL MENCIONADO VEHICULO PARA LOS EFECTOS DE LA ALUDIDA RESPONSABILIDAD, MIENTRAS NO SE HAYA CONSUMADO LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO.

QUINTA EPOCA: TOMO CXV, PAG. 25. GARCIA ARCE ABELARDO, 3RA. SALA APENDICE DE JURISPRUDENCIA 1975. CUARTA PARTE, PAG. 323, 1RA. RELACIONADA DE LA JURISPRUDENCIA "COMPRAVNETA A PLAZO, TITULADA PROMESA DE VENTA".

VI.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN LA ESCRITURA PUBLICA.

EN CUANTO A LA FORMALIDAD DEL ACTO JURIDICO DE QUE SE

TRATA, HAREMOS ALGUNAS CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LA FORMA DE LOS CONTRATOS EN GENERAL, LA CUAL ES UNA GARANTIA - INDUDABLE PARA LOS INTERESES PUBLICOS Y PRIVADOS, PUES DE - SER TODOS LOS CONTRATOS PURAMENTE CONSENSUALES, ESOS INTERESES QUE DEBEN DE SER JURIDICAMENTE PROTEGIDOS, QUEDARIAN A MERCED DE LA SUERTE O DE LA MALA FE DE LAS PERSONAS; A MAS - DE QUE AL REVESTIRSE DE DETERMINADAS FORMALIDADES A LAS DE-- CLARACIONES DE VOLUNTAD, SE LLEGAN A PRODUCIR CON MAYOR EFI-- CACIA LOS EFECTOS QUE SE HAN DESEADO QUE SE PRODUZCAN, O CON-- FORME A LA PROPIA NATURALEZA DEL ACTO, SIN QUE CON ESTO SE PRETENDA LLEGAR A OBSTACULIZAR LA MARCHA GENERAL DE LOS NEGQ CIOS EN LO QUE SE PRECISA MAYOR FACILIDAD Y EXPEDICION PARA QUE SE LLEVEN A CABO, PUES ALGUNAS VECES BASTA Y LO IMPORTANT TE ES QUE LA DECLARACION DE VOLUNTAD SE HAGA SIN QUE SEA - TRASCENDENTAL, QUE SE LE REVISTA DE DETERMINADA FORMA, PUES-- TO QUE LA LEY REQUIERE SIMPLEMENTE QUE SE EXTERIORICE ESA VO LUNTAD, YA SEA EN FORMA EXPRESA O TACITA, CUYO PRINCIPIO SE ENCUENTRA PLASMADO EN EL ARTICULO 1803 DEL CODIGO CIVIL QUE ESTABLECE: "EL CONSENTIMIENTO PUEDE SER EXPRESO O TACITO. ES EXPRESO CUANDO SE MANIFIESTA VERBALMENTE O POR SIGNOS INE QUIVOCOS. EL TACITO RESULTA DE HECHOS O ACTOS INEQUIVOCOS QUE LO PRESUPONGAN O AUTORICEN A PRESUMIRLO, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE POR LEY O POR CONVENIO LA VOLUNTAD DEBA MANIFE TARSE EXPRESAMENTE.

AHORA BIEN, PUEDE HABER CONTRATOS CONSENSUALES QUE SON

AQUELLOS PARA CUYA VALIDEZ NO SE REQUIERE FORMA DETERMINADA, DEJANDOSE EN LIBERTAD A LOS CONTRATANTES PARA QUE SE OBLIGUEN EN LA MANERA QUE MEJOR LES CONVENGA. A ESTO SE REFIERE EL ARTICULO 1796 DE NUESTRO CODIGO CIVIL QUE A LA LETRA DICE: "LOS CONTRATOS SE PERFECCIONAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO; - EXCEPTO EN AQUELLOS CASOS EN QUE DEBEN REVESTIR UNA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES...".

ASIMISMO DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 1832 DEL ORDENAMIENTO EN COMENTO SE ESTABLECE QUE: "EN LOS CONTRATOS CIVILES CADA UNO SE OBLIGA EN LA MANERA Y TERMINOS QUE APAREZCA QUE QUISO OBLIGARSE SIN QUE PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO SE REQUIERAN FORMALIDADES DETERMINADAS, FUERA DE LOS CASOS EXPRESAMENTE DESIGNADOS POR LA LEY".

EXISTEN, ASIMISMO, CONTRATOS FORMALES, QUE SON AQUELLOS QUE DEBEN REVESTIR UNA DETERMINADA FORMA, ESTO QUIERE DECIR QUE LA VOLUNTAD DEBE SER MANIFESTADA DE LA MANERA EN QUE LA LEY LO EXIGE, SO PENA DE NULIDAD DEL ACTO JURIDICO QUE SE ESTE CELEBRANDO.

DE ACUERDO A LO ANTERIOR, EN EL ARTICULO SE ESTABLECE QUE: "LA FALTA DE FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY, SI NO SE TRATA DE ACTOS SOLEMNES, ASI COMO EL ERROR, EL DOLO, LA VIOLENCIA, LA LESION Y LA INCAPACIDAD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, PRODUCEN A LA NULIDAD RELATIVA DEL MISMO.

DERIVADO DE LO ANTERIOR, PODEMOS CONCLUIR QUE EN NUES--
TRA ORDENACION JURIDICA SE PREVEN ACTOS CELEBRADOS DE MANERA
CONSENSUAL, DE MANERA FORMÁL Y DE MANERA SOLEMNE, SEGUN INDI
QUE LA LEY.

EN EL CASO DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, SI
SE TRATA DE BIENES DE IDENTIFICACION INDUBITABLE, SE REQUIE--
RE QUE EL CONTRATO CORRESPONDIENTE SE INSCRIBA EN EL REGIS--
TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, CON EL OBJETO DE PROTEGER Y DAR
SEGURIDAD A LAS PARTES CONTRATANTES. ESTA GARANTIA ES EL ME
DIO DE PROTECCION PARA AQUELLOS CASOS EN QUE SE ENCUENTRE IN
VOLUCRADO UN TERCERO EN ESE ACTO JURIDICO, YA QUE SE ENTIEN--
DE QUE LAS PARTES SE HAN OBLIGADO A LO QUE POTENCIALMENTE ES
TAN DISPUESTAS A DARSE, DEJANDO SIEMPRE A SALVO SUS FACULTA--
DES PARA PODER RESCINDIR EL CONTRATO, EN AQUELLOS CASOS EN -
LOS QUE EL COMPRADOR NO PUEDA PAGAR EL PRECIO.

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

1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR REGLA GENERAL, ES UN CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO, QUE SE PERFECCIONA CUANDO LOS CONTRATANTES HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y EL PRECIO, AUN SIN QUE HAYA SIDO ENTREGADA LA PRIMERA, NI CUBIERTO EL SEGUNDO.
2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, ES UNA ESPECIE DEL CONTRATO GENERICO DE COMPRAVENTA, MISMO QUE SE ENCUENTRA SUJETO A UNA CONDICION SUSPENSIVA, CONSISTENTE EN EL PAGO DEL PRECIO CONVENIDO. EN TANTO SE REALIZA EL PAGO QUEDAN SUSPENDIDOS LOS EFECTOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD.
3. PARTIENDO DEL PRINCIPIO DE LA LIBRE CONTRATACION, NUESTRO DERECHO POSITIVO PERMITE A LOS CONTRATANTES ESTIPULAR LAS CLAUSULAS QUE CREAN CONVENIENTES, SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN DISPOSICIONES LEGALES EN CONTRARIO POR LO QUE LA INCLUSION DE LA RESERVA DE DOMINIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA PUEDE PACTARSE VALIDAMENTE.
4. EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO DE NINGUNA MANERA DESVIRTUA EL OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN QUE SE ESTIPULA, YA QUE POR VIRTUD DE EL, UNICAMENTE SE POSTERGA LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LA COSA, SIN QUE POR ELLO SE AFECTEN LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.

5. EN EL DERECHO ROMANO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO ERA TRASLATIVO DE DOMINIO, EN TANTO QUE EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE SI LO ES; PERO, TRATANDOSE DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, ADOPTO EL SISTEMA QUE DESVINCULA DE LA OBLIGACION DE DAR LA DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD, COMO EFECTO DE LA CLAUSULA DE RESERVA INSERTA EN EL CONTRATO.
6. AHORA BIEN, LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD COMO EFECTO DE LA COMPRAVENTA DEBE CONSIDERARSE COMO NATURAL, PUES DE ACEPTAR QUE ES UN EFECTO ESENCIAL, NO SERIA POSIBLE EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO, QUE DIFIERE LA TRANSMISION DEL DOMINIO EN CUANTO AL TIEMPO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, DESVINCULANDOLA DE EL. POR LO TANTO SE DEBE ENTENDER QUE DICHA TRANSMISION NO ES ESENCIAL AL MOMENTO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO.
7. SE PUEDE SOSTENER QUE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD ES UN EFECTO NATURAL DE LA COMPRAVENTA, QUE SURTE SUS EFECTOS EN LA CELEBRACION DEL CONTRATO; PERO QUE PUEDE DIFERIRSE A UN MOMENTO DISTINTO, POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, MEDIANTE UN PACTO DE RESERVA DE DOMINIO.
8. LA INCLUSION DE LA RESERVA DE DOMINIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, DADA LA FUERZA QUE HA TOMADO EN LA ACTUALIDAD, DEBE REGIRSE POR SUS PROPIAS NORMAS, YA QUE EN LOS TERMINOS EN LOS QUE ESTA CONCEBIDA EN NUESTRO CODIGO CIVIL

VIL DA LUGAR A NUMEROSAS CONFUSIONES, POR LO QUE DEBE SER REGULADA DE MANERA INDEPENDIENTE A OTRAS FIGURAS JURIDICAS, AUN CUANDO PARTICIPE DE ALGUNAS CARACTERISTICAS DE ELLAS. REQUIRIENDOSE POR TANTO, UNA REGULACION SISTEMATICA, CONGRUENTE Y CON PERFILES PROPIOS DE INSTITUTO JURIDICO, QUE RESPONDA A LAS NECESIDADES SOCIOECONOMICAS ACTUALES Y POR VENIR DE NUESTRO PAIS.

9. EL ARTICULO 2315 DEL CODIGO CIVIL, ESTA MAL REDACTADO, RAZON POR LA QUE HA SIDO NECESARIO QUE LA JURISPRUDENCIA ESTABLEZCA SU VERDADERO SENTIDO. EN CONSECUENCIA, SE DEBE REFORMAR PARA QUE EN EL SE PRECEPTUE CLARAMENTE QUE, PARA LOS EFECTOS DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, CUANDO SE HAYA EFECTUADO LA TRADICION DE LA COSA, SE LE DEBE DAR EL TRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA MISMA.

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

1. Aguilar Carbajal, Leopoldo.
Contratos Civiles.
Tercera Edición.
Editorial Porrúa, S.A.
México D. F. 1982.
2. Bravo Valdez, Beatriz y Bravo González, Agustín.
Segundo Curso de Derecho Romano.
Primera Edición.
Editorial Pax. México
México D. F. 1982.
3. Castán Tobenas, José.
Derecho Civil Español, Común y Foral.
Tomo II, Volumen II.
Cuarta Edición.
Madrid, 1939.
4. Colin y Capitant.
Curso Elemental de Derecho Civil.
Tomo IV.
Segunda Edición.
Editorial Reus.
Madrid, 1925.
5. De Pina, Rafael.
Elementos de Derecho Civil Mexicano.
Volumen IV.
Sexta Edición.
Editorial Porrúa, S.A.
México D. F. 1964.
6. Margadant S. Guillermo F.
Derecho Romano.
Sexta Edición.
Editorial Esfinge.
México D. F. 1975.

7. Faure, Jules.
Informe rendido al Tribunalado.
Opiniones y Discursos pronunciados al Tribunalado Nacional.
Traducido por Gonzalo A. Esteva.
Paris, 1881.

8. Josserand Louis.
Derecho Civil - Contratos.
Tomo II.
Traducido por Santiago Cunchillos y Monterola.
Buenos Aires, 1952.

9. Lozano Noriega, Francisco.
Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos.
Segunda Edición.
Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C.
México D. F. 1970.

10. Mazzeaud Henri y L. Mazzeaud Jean.
Lecciones de Derecho Civil.
Parte II, Volumen I.
Parte III, Volumen III.
Traducción Luis Alcalá Zamora y Castillo.
Buenos Aires, 1925.

11. Muñóz, Luis.
Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal.
Editorial Lex.
México D. F. 1946.

12. Petit, Eugenio.
Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editorial Nacional.
México D. F. 1963.

13. Rezzoncio, Luis María.
Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil.
Segunda Edición.
Editorial Depalma.
Buenos Aires, 1953.

14. **Rojina Villegas, Rafael.**
Derecho Civil Mexicano, Contratos. (Tomo VI, Volumen I.)
Quinta Edición.
Editorial Porrúa, S.A.
México D. F. 1985.

15. **Sánchez Medel, Ramón.**
De los Contratos Civiles.
Novena Edición.
Registro Público de la Propiedad.
México D. F. 1988.

16. **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.**
José Batiza.
México, 1971.

17. **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.**
Francisco Díaz de León.
México 1884.

18. **Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.**
Editorial Porrúa.
México 1990.