

284
26*

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



"LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS"



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A ;
JOSE ANDRES GALINDO JUAREZ



MEXICO, D. F.

1992

FALLA DE ORIGEN



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.

I N D I C E

Introducción	I
Notas aclaratorias	VI

CAPITULO I GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

	Pág.
1. Definición	1
2. Elementos esenciales	6
3. Requisitos de validez	10
4. Obligaciones del vendedor	24
5. Obligaciones del comprador	28
6. Clasificación	30
7. Causas de extinción	35

CAPITULO II LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS

1. Concepto de compraventa en abonos	40
2. Características de este contrato	43
3. El pacto comisorio tácito	45
4. El pacto comisorio expreso	48
5. La rescisión de la compraventa en abonos según el Código Civil	52
6. La rescisión de este contrato según la Ley Federal de Protección al Consumidor	56

CAPITULO III ALGUNOS CONCEPTOS JURIDICOS APLICABLES A LA MATERIA

1. División del Derecho en Público y Privado	59
2. El principio de la División de Poderes	63
3. Ambito espacial y material de validez del Derecho Civil	67
4. Ambito espacial y material de validez del Derecho Administrativo	69
5. La abrogación y la derogación de las normas jurídicas	71

CAPITULO IV POSIBLE CONFLICTO DE LEYES POR COMPETENCIA

1. La autonomía de la voluntad	75
2. Intervencionismo de Estado en los contratos	80
3. Conflicto entre el Código Civil y la Ley Federal de Protección al Consumidor	83
4. Conflicto de competencia entre los Tribunales Civiles y la Procuraduría Federal del Consumidor	88
5. Posible derogación del Código Civil en materia de Rescisión de la Compraventa en Abonos	93
6. Criterio del Poder Judicial	96
7. Opinión Personal	99
Conclusiones	101
Propuestas	105
Bibliografía	106

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

El penetrar en el ámbito del acto jurídico y aún más concretamente en el contrato de compraventa, es incursionar en el vasto mundo de los hechos cotidianos que suceden en nuestra sociedad dinámica y evolutiva, circunstancias - éstas, que permiten la distribución de la riqueza en cualquier parte del mundo, el objeto de nuestro estudio "La rescisión de la compraventa en abonos", pretende ser un instrumento jurídico que sirva para establecer un equilibrio en las relaciones contractuales, entre los particulares, cuya necesidad de contratar es elemental en la época actual, haciéndose necesaria la armonía que debe existir - en los contratos y aún más en este contrato que es el prototipo de todos los contratos.

El objetivo de este sencillo trabajo lo podemos dividir en cuatro aspectos fundamentales; refiriéndonos al primer punto que corresponde al primer capítulo concerniente a las generalidades sobre la compraventa, básicamente se debe a establecer las bases dogmáticas de Derecho Civil, - referente al concepto de compraventa, sus elementos esen--

ciales, los requisitos de validez, las obligaciones que se generan en la compraventa; la clasificación de este contrato que sirve para determinar sus características y las causas por las cuales se extinguen todas las obligaciones derivadas del mismo, son con el fin de corroborar los elementos invariables que debe contener el contrato de compraventa para su existencia, formación y vida jurídica perfecta, que es necesaria en cualquier contrato.

Refiriéndonos al Segundo aspecto fundamental cuyo tema corresponde al Segundo Capítulo, donde se trata la Rescisión de la Compraventa en Abonos, después de conceptualizarlo encontramos las características especiales de esta modalidad de la compraventa, para llegar a desentrañar las causas generadoras de una resolución de este contrato, - a través de la estipulación del pacto comisorio tácito y expreso que consideramos de vital importancia incluirse en cualquier contrato de compraventa en abonos, para así, lograr con éxito cualquier negocio jurídico, expresando también en sus cláusulas las causas específicas de lugar, - tiempo y circunstancias de los pagos o abonos, para que así, los contratantes tanto comprador como vendedor se encuentren en posibilidad de conocer exactamente las causas por las que puede rescindirse dicho contrato.

Por otro lado el Código Civil para el Distrito Federal establece algunas circunstancias específicas para la procedencia de la acción rescisoria, encontrándonos en con

traposición a la Ley Federal de Protección al Consumidor, - que prescribe en su artículo 29 algunas causas para rescindir el Contrato de Compraventa en Abonos.

Refiriéndonos al Tercer aspecto fundamental sobre algunos conceptos jurídicos elementales aplicables a la materia, se vislumbra el panorama sobre la necesidad de encuadrar las relaciones entre los particulares en el marco jurídico del Derecho Privado, separándolo y delimitándolo -- respecto de la gran división que desde el Derecho Romano -- se observó como la división del Derecho Público y Privado, encontrando los principios que determinan la distribución del poder en Ejecutivo, Legislativo y Judicial, cuyas facultades se determinan constitucionalmente para el mejor - desempeño de las actividades administrativas, legislativas y jurisdiccionales y que permiten la más exacta aplicación del derecho en los diferentes ámbitos tanto espacial como material de validez de ambas ramas del Derecho; Público y Privado, contemplando a su vez el proceso de creación de - la ley así como la abrogación y derogación de las normas jurídicas cuyo procedimiento es similar para crearla como para quitarle la fuerza coactiva a dichas normas.

Y por último el Cuarto aspecto fundamental referente a un posible conflicto de leyes de competencia, en virtud de que la voluntad para contratar de los particulares, se ve constantemente intervenida por el Estado en aras de lo-

grar el bienestar general en un lugar y época determinada de un territorio específico, misma intervención que genera un conflicto por la constante creación de mecanismos y leyes propuestas por el Ejecutivo, con la finalidad de tranquilizar a las clases sociales más desprotegidas, refiriéndose concretamente a la creación de la Ley Federal de Protección al Consumidor que propicia una alteración a los principios rectores del Derecho Civil, plasmados en el Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero Común y para toda la República en materia Federal, por lo que se hace necesaria la posibilidad de derogar lo prescrito en materia de rescisión de la compraventa en abonos establecida en el Código Civil, observando el criterio emitido por el Poder Judicial, a través de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o bien de los Tribunales Colegiados del Primer Circuito en el Distrito Federal.

Aplicando la técnica jurídica desde un punto de vista muy personal y el método teórico deductivo, emito mi opinión considerando que debe ajustarse lo prescrito en el Código Civil para unificar los criterios de la Ley Federal de Protección al Consumidor con los establecidos por el Código Civil, en virtud de que la aplicación de las leyes locales son de Derecho Civil y la facultad jurisdiccional corresponde a los Tribunales Locales, no así, de organismos de carácter administrativo.

Pretendiendo hacer de este trabajo una propuesta teórico jurídica para unificar un criterio más justo sobre la correcta aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor y del Código Civil y lograr la equidad en una de las modalidades en materia de rescisión de la compraventa en abonos, me he permitido presentar ésta Tesis.

NOTAS ACLARATORIAS

- Código Civil.- En el caso de este trabajo nos referimos al Código Civil en vigor de 1928, para el Distrito Federal, en materia del fuero común y para toda la República en materia federal, ya que constantemente nos referimos a él, cuando se menciona únicamente Código Civil.

- Sic.- Palabra latina que se utiliza para indicar que el investigador advirtió un error en la transcripción de una cita textual, (así, de este modo), pág. 25 de esta Tesis.

- El presente trabajo es una proposición hecha con sentido crítico apoyada en razonamientos lógico jurídicos, encaminados al examen o disertación, en materia de rescisión de la compraventa en abonos, para conformar el primer término del sistema dialéctico.

" CAPITULO I "

GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

CAPITULO I

GENERALIDADES SOBRE LA COMPRAVENTA

1.- DEFINICION. El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en su artículo 2248 establece que: "Habr^á compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferrir 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"¹, por otra parte el Maestro Rafael Rojina Villegas, define a la compraventa diciendo que "Es un contrato por virtud del cual, una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero"²

Analizando la disposición legal acerca del contrato de compraventa podemos afirmar que la compraventa es propiamente un acto jurídico, en virtud de que al realizarla, las partes que intervienen en la misma desean esas conse--

1.- Código Civil para el Distrito Federal, 59 Ed. pág. 393.

2.- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Contratos, pág. 130, in fine.

cuencias jurídicas, de manera que al comprar una cosa y pagar por ella una cantidad de dinero se generan consecuencias de derecho.

Al hablar de Contrato de Compraventa, es menester in cursionar en lo que es el acto jurídico, a éste lo podemos dividir en acto jurídico y hecho jurídico. El maestro Rafael Rojina Villegas, a este respecto manifiesta -- que:

"En sentido general la Doctrina Francesa habla de -- los hechos jurídicos comprendiendo todos aquellos acontecimientos naturales o del hombre que originan consecuencias de derecho. De esta suerte distingue los hechos jurídicos en estricto sentido, de los actos jurídicos. Con sidera que hay hechos jurídicos cuando por un aconteci-- miento natural o por un hecho del hombre, en el que no in terviene la intención de originar con ese, consecuencias de derecho se originan, no obstante, éstas. Por otra par te estima que hay actos jurídicos, en aquellos hechos voluntarios ejecutados con la intención de realizar consecuencias de derecho y por esto lo define como una manifes tación de voluntad que se hace con la intención de originarlas"³

3.- Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil -- introducción Personas y Familia, pág. 116.

La compraventa admite varias modalidades y algunas -
de ellas son:

- a) La compraventa lisa y llana.
- b) La compraventa a futuro.
- c) La compraventa en abonos.

En forma general la compraventa lisa y llana es una-
de las formas que con más frecuencia se realizan cotidia-
namente y se presenta cuando al momento de que se transmi-
te la propiedad de la cosa, se paga inmediatamente el pre-
cio en dinero, con la salvedad de que debe ser más del --
cincuenta por ciento en numerario, en vista de que si no-
es en esta forma, se estaría en presencia de otro contra-
to; como lo dispone el artículo 2250 del Código Civil.

La compraventa a futuro la encontramos en la llamada
compraventa de esperanza, que es la que se realiza en un-
momento futuro tanto la entrega de la cosa como el pago -
de esta, en virtud de ser un contrato aleatorio, es decir,
que no se sabe en cuanto a la ganancia o pérdida de las -
contraprestaciones, pues esto depende del azar, aunque el
precio puede pagarse antes de la entrega de la cosa vendi-
da, corriéndose el riesgo para el comprador.

Y la compraventa en abonos de la que nos ocuparemos-
y que es objeto de nuestro estudio; la cual consiste en -

que una vez estando de acuerdo el vendedor y comprador sobre la cosa y el precio, los pagos pueden ser en abonos;-semanales, quincenales, mensuales, etc., sin dejar de observar que tratándose de bienes muebles, es consensual y en caso de ser inmuebles, es un contrato formal, como lo establece el Código Civil en su artículo 2316, así como - el artículo 1859, en el cual se señala: "Las disposicio--nes legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se oponga a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales- de la ley sobre los mismos"⁴.

Del precepto se infiere que el legislador no considera al acto jurídico en primer término; sino que le da un carácter prioritario al contrato, por lo que debiera considerarse que el acto jurídico es el continente y el contrato sería el contenido específico, además, al señalar - que las disposiciones legales sobre contratos son aplicables a los convenios, por lo que debemos establecer las - diferencias del convenio con el contrato propiamente di--cho.

El Código Civil prescribe en su artículo 1793, que:- "Los convenios que producen o transfieren las obligacio--nes y derechos toman el nombre de contratos"⁵

4.- Código Civil, Idem.

5.- Código Civil, Idem.

Aplicando el método deductivo, se puede afirmar que los convenios que producen o transfieren obligaciones o derechos se llaman contratos y los que su objetivo es modificar o extinguir se llaman propiamente convenios.

Por lo tanto, y con base en lo anterior desde nuestro muy particular punto de vista, consideramos que a la definición legal pudiera agregarse que la cantidad cierta y en dinero debiera ser en numerario, en un porcentaje -- que rebase el cincuenta por ciento de la operación y además podemos afirmar que no todos los actos jurídicos son contratos, pero sí todos los contratos son actos jurídicos.

2.- ELEMENTOS ESENCIALES. Los elementos esenciales - que dan origen y vida jurídica al contrato de compraventa son: el consentimiento (acuerdo de dos o más voluntades), el objeto, el cual se divide en objeto directo y objeto indirecto y sólo en algunos casos la solemnidad, ésto en virtud de que no en todos los contratos existe; "En cuanto a la solemnidad, dice Bonnacase que en Francia se han reconocido actos solemnes, y nosotros debemos decir que - también en nuestro derecho, en algunas ocasiones, la forma es elevada a la categoría de elemento esencial y entonces se llama solemnidad"¹.

Es necesario hacer una correcta distinción entre lo que es la solemnidad y la forma, en virtud de que suele confundirse la solemnidad y la forma, mientras la solemnidad es un elemento esencial, la forma es un elemento de validez; por lo tanto, debemos señalar que en nuestro derecho, para que exista el contrato, sólo se requiere de dos elementos esenciales, como lo establece el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer que; para la existencia del contrato se requiere:-

1.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, - introducción personas y familia, pág. 125.

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia de contrato.

Ahora bien, si para la existencia de cualquier contrato se requiere del consentimiento, que puede ser expreso o tácito y objeto (directo e indirecto), ya que en el artículo 2248 del Código Civil, se prescribe en forma concreta que: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Es de observarse que, al obligarse, los contratantes recíprocamente, están integrando el elemento esencial que es el consentimiento o acuerdo de voluntades y al existir la cosa o bien un derecho materia del contrato y su precio, se reúne el otro elemento esencial, que es el objeto, pero cabría hacernos esta pregunta: ¿Es necesaria la solemnidad en un contrato de compraventa? Por supuesto que no, en virtud de que este contrato se perfecciona con el consentimiento por ser un contrato consensual, tratándose de bienes muebles y es un contrato formal, cuando el objeto materia de la compraventa es un bien inmueble, de ahí que el maestro Rafael Rojina Villegas afirma que la forma es elevada a la categoría de solemnidad.

Por otra parte, debemos establecer la diferencia entre objeto directo e indirecto en el contrato de compra-

venta; en términos generales en los contratos el objeto directo consiste en: crear, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, tratándose de la compraventa el objeto directo consistiría en transmitir la propiedad de una cosa, que sea físicayjuridicamente posible; es decir, que sea susceptible de venderse y por ende estar en el comercio.

El objeto indirecto en los contratos en general consiste en una prestación, ya sea positiva o negativa; es decir, un hacer o un no hacer, y en el caso de la compraventa el objeto indirecto consistiría en la cosa propiamente dicha, que el obligado debe dar al comprador y que, además, debe ser determinada o determinable, y sobre todo que exista en la naturaleza.

Por lo tanto para la existencia del contrato de compraventa única y exclusivamente se requiere: el consentimiento y el objeto, en virtud de que la solemnidad en este contrato no es requisito esencial para su existencia.

"El consentimiento en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre, transmitir - por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, -

por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de voluntad, no hay compraventa". Y en cuanto al objeto en este contrato el maestro Rojina Villegas nos dice:

"Objeto directo.- El segundo elemento de existencia de la compraventa presenta mayor interés: Consiste en su objeto. Es necesario distinguir el objeto directo de contrato y de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra parte"

Por lo tanto, el objeto directo del contrato de compraventa es la cosa motivo de la venta, y el precio motivo de la compra.

2.- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI - Vol. 1, pág. 167 in fine.

3.- IDEM. pág. 169 in fine.

3.- REQUISITOS DE VALIDEZ. Los requisitos de validez del contrato de compraventa son los siguientes:

- 1.- La capacidad Jurídica, de goce y ejercicio.
- 2.- La ausencia de vicios del consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin del contrato.
- 4.- La forma establecida por la Ley.

Estos elementos o requisitos establecidos por nuestro Código Civil en el artículo 1795, los encontramos en un -- sentido negativo y al aplicarlos positivamente nos dan la pauta para aplicarlos en el sentido descrito con antela--- ción.

Procedamos a efectuar el desglose de todos y cada uno de ellos; iniciando con la capacidad, tanto de goce como - de ejercicio.

1.- LA CAPACIDAD JURIDICA. La capacidad jurídica en términos generales podemos describirla como la aptitud de la persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, de lo anterior podemos afirmar que si existen derechos, se eg taría disfrutando la capacidad de goce y si se trata de -- ejercitar derechos y obligaciones se estaría frente a la - capacidad de ejercicio.

Aplicadas estas dos capacidades en el contrato de compra-venta a los sujetos de derecho, encontramos que tanto el vendedor y el comprador deben reunir ambas capacidades, en virtud que es un contrato bilateral y por contener derechos y obligaciones recíprocas, por lo tanto, necesariamente deben reunir, tanto la capacidad de goce como la de ejercicio para contratar.

Por ende, se puede afirmar que todas las personas son aptas para contratar, a excepción de las que el artículo 450 del Código Civil determina como incapaces o incapacitados para contratar en forma natural y legal, como los siguientes:

- a) Los menores de edad.
- b) Los mayores de edad privados de inteligencia o razón, aunque tengan intervalos de lucidez.
- c) Los ebrios consuetudinarios y los que hagan uso habitualmente de drogas inmoderadamente.

Procedamos al análisis de las personas que la ley considera incapaces en forma expresa:

Los menores de edad son todas aquellas personas que no han alcanzado la mayoría de edad, es decir los que no cumplen dieciocho años de edad.

Por otra parte los mayores de edad privados total o parcialmente de inteligencia se consideran incapacitados -

para poder ser sujetos de derechos y obligaciones en un -- plano de reciprocidad o bien para contratar y son: los que son enfermos mentales o deficientes mentales, aún cuando -- tengan intervalos lúcidos.

Los sordomudos que no sepan leer ni escribir; a ésto podemos señalar que una persona que no habla ni oye prácti camente está incomunicada, por lo tanto no es capaz de com prender los alcances jurídicos de una norma, por esto se -- considera incapaz; y

Los ebrios consuetudinarios y los que hacen habitualmente uso inmoderado de drogas o enervantes: ésto significa que una persona que esté en constante estado de intoxicación alcoholica, es incapaz para celebrar actos jurídicos, pero ésto no quiere decir que forzosamente esté be--- biendo a diario, sino que su organismo sea receptor de bebidas embriagantes con demasiada frecuencia, y los que abu sen de las drogas en forma desordenada y a cualquier momen to, también son incapaces para celebrar actos jurídicos, -- por esto la ley los considera incapacitados para obligarse jurídicamente.

2.- AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. Existen -
varias formas de manifestar la voluntad para contratar, --
ésta puede ser expresa o tácita, como lo establece el - -
artículo 1803 del Código Civil; expresa cuando se manifie
ta en forma indubitante, es decir, en forma plena y no de-
ja lugar a dudas, generalmente es por escrito. Es tácita
cuando se manifiesta por hechos o elementos que presumen -
su manifestación en forma afirmativa, es decir, cuando no
se realizan actos inherentes a su rechazo, por lo tanto --
propician el acto jurídico y sus consecuencias, Ahora - -
bien para que la voluntad (consentimiento) tenga eficacia
jurídica, no debe existir ningún vicio de la voluntad, y -
como en la ley éste requisito lo encontramos como ausencia
de vicios del consentimiento, debe esclarecerse cuáles son
esos vicios que pueden afectar la manifestación de la vo-
luntad de los contratantes y en éste caso, en el contrato
de compra venta; los vicios del consentimiento más comunes
en la compraventa son:

- El error
- El dolo
- La mala fe
- La violencia y,
- La lesión

Analícemos cada uno de éstos como se encuentra enlis-
tados;

- El error es un falso concepto de la realidad, ya que los sujetos de derecho no se encuentran en lo cierto, por ello se considera que el error es una inadecuación a la realidad.

En la doctrina podemos distinguir varias clases de error; como el error obstáculo, error nulidad y el error indiferente.

El error obstáculo, es aquel que impide que el acto jurídico, en este caso la compraventa, no se efectúe por que el fin de la voluntad no se adecua al objetivo deseado por los contratantes, por ejemplo: una persona desea vender un predio y a cambio de éste, recibe otro predio, no está realizando en realidad una compraventa, sino que se trata de una permuta, por lo tanto no recibe el precio en dinero, en tal virtud este error da lugar a una inexistencia del acto jurídico, ya que la voluntad es de vender y no de permutar ese predio, por lo tanto, no recibe el precio cierto en dinero y la voluntad o consentimiento no comcuerda con la realidad al creer que está vendiendo ese predio y por otra parte el comprador no paga ningún precio, sino que da a cambio otro predio; en consecuencia, existe un error que constituye un obstáculo para celebrar el contrato de compraventa, ya que en realidad se trata de una permuta, creyendo celebrar una compraventa, y luego entonces debe considerarse este error obstáculo como la falta de acuerdo de voluntades para celebrar dicha compraventa, en tal circunstancia debe considerarse como inexistente la compraventa.

El error nulidad, éste tipo de error puede invalidar el contrato de compraventa, cuando recae sobre el motivo - determinante de la voluntad para contratar, esto quiere decir que cuando los sujetos de derecho deciden realizar el contrato de compraventa, no obstante el error en que incurren o simplemente con un solo sujeto que se encuentra en el error para contratar, es suficiente para pedir la nulidad del contrato, artículo 1813 del Código Civil; para - - ilustrar este tipo de figura expondremos el siguiente ejemplo: supóngase que Juan desea comprar la casa que fuera de José María Morelos y Pavón, siendo que Pedro le informó -- que él la tenía como propiedad; Pedro, creyendo que esa -- fue donde habitó el Siervo de la Nación, la da en venta a Juan. Posteriormente, al investigar si esa casa la habitó dicho personaje, se enteró que no fue habitada por él, de ésta forma una vez adquirido el inmueble él puede pedir la nulidad del acto jurídico, por hallarse en el error motivo que fue determinante para realizar la compraventa, por lo tanto, no es la casa que él deseaba comprar, por ende el - motivo que tuvo para comprar la casa conllevó el error de creer que compraba la casa del ilustre personaje y no una casa común.

Error indiferente, éste tipo de error es aquel que no tiene mayor relevancia y en caso de que se presente, sólo da lugar a corrección o rectificación en su caso. Para -- ilustrar este tipo de error daremos un ejemplo: supóngase

que el Sr. "x" compra una casa al Sr. "y", el precio de la casa es de \$17'000,000.00; pero en el momento de formalizar el contrato, por un error mecanográfico en la cláusula que se refiere al precio de la casa, se escribe \$7,000,000. Como es de observarse el precio fue escrito en forma errónea, ya que se quiso decir que era de diecisiete millones de pesos, por lo tanto puede pedirse la aclaración o rectificación correspondiente, sin que afecte dicho error al acto jurídico, ya que es evidente que el precio de la casa sería irrisorio y esta circunstancia es muy evidente.

Otro de los vicios del consentimiento es el Dolo; el dolo contemplado en el artículo 1815 del Código Civil en vigor, establece lo que debemos entender por dolo en los contratos:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera su gestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido".

Supongamos que una persona desea comprar un reloj, dicho reloj está en muy buen estado y presenta una coloración amarilla brillante, el cual no presenta ningún deterioro y el vendedor argumenta que es de oro puro de 24 quilates, por lo que el comprador acepta dicho objeto pagando su precio en dinero, pero el comprador al valuarlo, se en-

tera que dicho reloj no es de oro como le aseguró el vendedor, al resaltar las cualidades del objeto de la compraventa, por lo tanto, en este caso el vendedor indujo al comprador al error por medio de artificios, por ésta razón -- nos encontramos en presencia del dolo como un vicio de la voluntad o consentimiento.

- Mala fe: el artículo 1815 del Código Civil en vigor in fine señala que la mala fe, consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido dicho error.

Es menester hacer una clara diferencia entre el dolo y la mala fe, ya que tienen mucho en común, y para distinguiría diremos que en el dolo, como ya se mencionó, existe una actividad de uno de los sujetos en realizar maquinaciones y artificios para producir el error y engañar al otro sujeto en la relación contractual, mientras que en la mala fe, uno de los sujetos en la relación contractual, presenta una pasividad en su conducta para disimular el error en que se haya el otro, sin hacer absolutamente nada para desengañarlo.

Otro de los vicios del consentimiento es la violencia. También nuestro Código Civil determina qué consiste ésta, - en el artículo 1819, que prescribe:

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

La violencia la podemos dividir en dos formas de mangra generalizada: violencia física y violencia moral.

Dentro de la primera podemos citar un ejemplo en el - que se observa ésta, en el caso de que alguien a través de la fuerza física, obligue a otro a firmar un contrato de - compraventa; aunque no es muy frecuente, existe este tipo de violencia.

En la segunda forma de violencia, es decir la violencia Moral, encontramos que es más común y observando la definición legal encontramos que ésta puede emplearse hacia el sujeto de la relación contractual en su patrimonio, en sus familiares, como cónyuges, hermanos, ascendientes, degendientes, etc., y se traduce en amenazas para llegar a - obtener el consentimiento.

- La lesión: esta figura es bastante discutida en la doctrina, en cuanto a que si constituye un vicio del con--sentimiento o no, sin embargo, ha sido aceptada como tal,-

ya que en el artículo 17 del Código Civil en vigor encontramos que sí es susceptible de presentarse en el contrato de compraventa, por lo que procedemos al análisis del precepto;

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

El derecho concedido en este artículo dura un año."

Se deduce del precepto legal, que existe una desproporción entre las prestaciones que se otorgan las partes en la compraventa, tanto en el bien como en el precio de ese bien, traducido en un lucro excesivo obtenido por una de las partes y un menoscabo en el patrimonio de la otra parte.

Otro elemento que se observa es el estado en que se encuentra uno de los sujetos de la relación contractual; suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, esta circunstancia evidencia el por qué de la protección de la ley a este sujeto, ya sea el comprador o el vendedor en el contrato de compraventa.

Finalmente, se observa que existe un término para hacer valer el derecho consignado en el precepto, sin embargo, desde mi particular punto de vista, considero que si se estima a la lesión como un vicio del consentimiento, y es correcto hablar de nulidad, en lugar de rescisión del contrato, en virtud de que el acto jurídico ya existe, pero con un consentimiento viciado, por lo tanto, el perjudicado en el contrato, por encontrarse viciado el consentimiento, podrá optar por demandar la nulidad del acto, o bien la reducción equitativa de la obligación que le corresponde según el caso, ya sea el comprador o el vendedor.

Este criterio es contemplado por la teoría de las nulidades de la Escuela clásica, sin embargo en nuestro derecho positivo, la lesión prescrita en el artículo 17 del Código Civil en vigor, establece el derecho para pedir la nulidad del Contrato, y en esta virtud, resultó benéfico ajustarlo a una realidad jurídica más congruente, cambiando el concepto de Rescisión por el de Nulidad relativa, toda vez que los principios que rigen el Derecho Civil en su exposición de motivos, hace notar que lo hace en atención a las clases desprotegida y económicamente débiles.

3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN DEL ACTO. La -
licitud en cuanto al objeto, motivo o fin del acto jurídi-
co de compraventa de inmuebles, constituye un elemento de
validez, por lo tanto, la falta de ella produce la invali-
dez del contrato.

El artículo 1795 en su Fracción III, del Código Civil
en vigor, establece, la licitud del negocio al señalar que:
El contrato puede ser invalidado: Fracción III, porque su
objeto o su motivo, sea ilícito.

Por lo que debe entenderse que las conductas lícitas
son todas aquellas que la ley no prohíbe producir o gene--
rar y el artículo 830 del mismo ordenamiento, establece --
qué hechos son contrarios a las leyes de órden público (Im
perativos o Prohibidos), al señalar que: "Es ilícito el he
cho que es contrario a las leyes de Orden Público o a las
buenas costumbres".

Se puede presentar el caso en el que en una compraven
ta, el objetivo sea ilícito pero el motivo y el fin no lo
sean o viceversa, que el objeto no lo sea aunque el motivo
y el fin sean lícitos, como por ejemplo:

La venta de un inmueble destinado para producir bille
tes falsos, o bien la compra de un vehículo robado que se
va a destinar para servicio de transporte particular - - -
(taxi), etc.

4.- LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY. La forma que de be revestir un contrato de compraventa para reunir este -- elemento de validez, la establece el artículo 1833 del Código Civil en vigor, al prescribir que:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contra to, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cual-- quiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Esto se debe a que en los contratos formales la manifestación de la voluntad debe revestir una forma especial.

En el caso de la compraventa de inmuebles cuyo valor rebase de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, el mon to de la operación, deberá ser en la forma establecida por la ley; ahora bien, ¿cuál es la forma establecida por la - ley? las podemos enlistar de la siguiente manera:

Debe ser por escrito y ante la autoridad competente - como es un Notario Público, un Juez, ya sea por materia, - territorio, cuantía o grado, como lo establece el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal.

En términos generales hoy en día podemos establecer - que tratándose de la compraventa de bienes muebles, la mayoría de ellos, salvo raras excepciones, el contrato es --

consensual, es decir, que se perfecciona dicho contrato -- con el acuerdo de voluntades, la cosa y el precio; y tratándose de bienes inmuebles el contrato generalmente será de tipo formal, es decir, que deberá el acuerdo de voluntades revestir una forma especial para hacer la manifestación de la voluntad.

4.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. Nuestro Código Civil en su artículo 2283 establece las obligaciones que corresponden al vendedor en la compraventa en forma genérica, de la siguiente forma:

"Artículo 2283.- El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida;
- II. A garantizar las calidades de la cosa;
- III. A prestar garantía contra la evicción".

De la disposición legal observamos que se encuentra, en primer término, la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, esto implica que en cualquiera de las formas idóneas el que vende tiene que entregar el bien materia de la compraventa, ya sea en forma virtual, legal, o bien la entrega real.

Entendiendo la entrega virtual de la cosa vendida, como aquella en la que el comprador manifiesta que está a su disposición la cosa, aunque física y materialmente no la tenga en sus manos o en su esfera jurídica.

En cuanto a la entrega legal o jurídica es la entrega que la ley considera realizada aún cuando física y materialmente no esté recibida por el comprador.

Y la entrega real, que consiste en entregar física y materialmente la cosa vendida al comprador, o bien el título o certificado si se trata de un derecho consignado en un documento.

De las obligaciones enunciadas en el precepto legal se deducen varias circunstancias en cuanto a la forma de la entrega de la cosa vendida, a éste respecto el maestro Ramón Sánchez Meda, en su libro intitulado "De los Contratos Civiles", asevera que; "Son seis las obligaciones a cargo del vendedor:

- 1ª Conservar la cosa hasta el momento de la entrega materialmente.
- 2ª Hacer entrega de la cosa,
- 3ª Transmitir la propiedad de la cosa,
- 4ª Garantizar por el hecho personal,
- 5ª Garantizar por los vicios ocultos de la cosa; y
- 6ª Garantizar por la evicción.

Estas tres últimas obligaciones suelen resumirse anotando qua (sic) la entrega que debe hacer el vendedor al comprador es una "entrega continuada", dando a entender con ello que no solo debe procurar el comprador la posesión pacífica y útil, ésto es, exenta de perturbaciones y libre de vicios.

De todo este haz de obligaciones puede afirmarse que la obligación fundamental y esencial que deriva de la com-

praveuta a cargo del vendedor, es el deber de transmitir - al comprador la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, en su caso, dado que todas las demás obligaciones son corolarios de aquélla y pueden, además, modificarse -- con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse"¹

Las obligaciones que pudieran derivarse del contrato de compraveuta a cargo del vendedor, en nuestro criterio, - pudieran ser tan extensos como quisieran las partes, ya -- que no existe más limitación que lo que está prohibido por la ley en cuanto a que no afecte el orden público; sin embargo las esenciales serían las derivadas de las tres que señala el Código Civil, como obligaciones del vendedor, -- considerando a todas aquellas que pudieran estipular las - partes como derivadas o secundarias, siendo primordiales - las que establece el artículo 2283 del Código Civil.

Procedamos al análisis de la segunda obligación, que es la de garantizar la calidad de la cosa vendida en el -- contrato de compraveuta, es decir, el vendedor tiene la -- obligación de manifestar los defectos de la cosa, que no - son visibles y que afectan su funcionamiento o utilidad, - (vicios ocultos) para que el comprador esté en posibilidad de decidir si acepta la cosa; no obstante, los defectos -- ocultos o visibles y esté en aptitud de pagar precio justo, ya que de no manifestarlos el vendedor, esta omisión puede ser causa de una rescisión del contrato de compraveuta, -- así como el pago de daños y perjuicios.

1.- Ramón Sánchez Medal, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, pág. 127.

En cuanto a la tercera obligación que encontramos en el Código Civil, relativa a prestar Garantía contra la - - evicción, ésta se hace consistir en la obligación del vendedor de solucionar un problema futuro, si el comprador se ve perturbado en su posesión o derecho, porque alguien - - alegue tener derecho sobre la cosa que compró; por ejemplo, si Juan le compra a Pedro una casa y llega Luis y le dice que esa casa no era de Juan sino de éste, Juan está obligado a solucionar este problema, ya que Pedro compró la casa de buena fe, y Juan está obligado a comprobar que no existe derecho del tercero; en este caso, el derecho que alega Luis sobre la casa vendida.

En terminos generales la evicción se presenta por - - causas anteriores a la venta, y se puede presentar la evicción en forma total, o parcial sobre la cosa vendida.

5.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. En cuanto a las obligaciones del comprador aunque cuantitativamente son menores con respecto del vendedor, éstas no dejan de ser importantes, ya que si no se cumplen, el vendedor podrá pedir la rescisión del contrato de compraventa; son dos las obligaciones principales del comprador a saber:

Nuestro Código Civil establece en su artículo 2293, - la obligación de pagar el precio de la cosa vendida, en el lugar, tiempo y forma convenidos y además estipula que "a todo lo que el comprador se haya obligado en el contrato de compraventa", destacando la obligación fundamental que es el pago de la cosa y en el tema de elementos esenciales de este contrato, hemos visto que debe ser este pago de un precio cierto y en dinero.

Debemos notar que el incumplimiento de esta obligación fundamental puede traer como consecuencia la rescisión del contrato, como lo establece el artículo 2300 del Código Civil, que a la letra previene: "La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato; aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951".

En lo que se refiere a la segunda obligación fundamental del comprador, consiste en recibir la cosa, aunque algunos autores en la Doctrina, como el Maestro Rafael Rojina Villegas, sostienen que esto no es una obligación propiamente dicha, tratándose de compraventa de bienes muebles, sin embargo a nuestro juicio consideramos que sí debe considerarse como tal, en virtud de que se genera una serie de obligaciones derivadas de su incumplimiento que pueden consistir básicamente en el pago de gastos que el vendedor tiene que erogar por no recibir la cosa el comprador, esta obligación se deriva del artículo 2292 del Código Civil, ya que prescribe que el comprador se puede constituir en mora de recibir la cosa, por ende se debe considerar como una obligación fundamental del comprador en el contrato de compraventa.

6.- CLASIFICACION. Al hacer una clasificación del -- contrato de compraventa, encontramos que es uno de los contratos más completos, en cuanto a las prestaciones que recíprocamente las partes se deben y en cuanto a su perfeccionamiento se refiere, es el más práctico y funcional de los contratos, debido a esto se le cataloga como el más conocido y usual en nuestro derecho moderno y en nuestra sociedad actual, afirmando que es el contrato Prototipo por excelencia, ya que de su análisis al clasificarlo, se observan sus características particulares que se detallan a continuación:

a) PRINCIPAL. El contrato de compraventa es un Contrato Principal; porque no depende de ningún otro contrato, sino que por el contrario, de éste han surgido principios y prácticas rectoras de otros contratos sinalagmáticos y onerosos, por eso es un contrato autónomo e independiente, que para su existencia no requiere de ninguna otra figura jurídica.

b) CONSENSUAL. Es consensual porque se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades tratándose de compraventa de bienes muebles, y no necesita de formalidades para su validez, observando que en cuanto a las manifestaciones de la voluntad éstas pueden ser; expresa o tácita.

Tratándose de bienes inmuebles, el contrato de compraventa deberá ser por escrito, ya sea de manera pública o privada, como lo determina el Código Civil en sus artículos 2316, - 2317, 2320 y 2345. Además es consensual en oposición real, en virtud de que su existencia no depende de la entrega de la cosa.

c) BILATERAL. Es un contrato bilateral porque genera derechos y obligaciones para ambas partes, es decir que -- tanto el vendedor y comprador adquieren derechos y obligaciones cada quien por su lado en forma recíproca, (Artículo 1836 del Código Civil).

d) CONMUTATIVO. Es conmutativo el contrato de compraventa, en virtud de que por regla general las prestaciones, provechos y gravámenes que se deben las partes se conocen desde la celebración del contrato, o bien sean dichas prestaciones ciertas, determinadas o determinables.

e) ALEATORIO. Excepcionalmente este contrato puede -- ser aleatorio, es decir, que el provecho se deja al azar y el riesgo lo corre el comprador y se presenta en los con-- tratos de compraventa de esperanza, que se da en las com-- pras de cosechas que en el futuro se producirán, aunque el comprador pague el precio de esos frutos, independientemente de que existan o no, artículos 2309 y 2792 de Código -- Civil.

f) SINALAGMÁTICO. El contrato de compraventa es sinalagmático, porque liga por igual a las partes contratantes, aunque el número de compradores o vendedores varíe, - esto no significa que se altere la bilateralidad del contrato, ya que siempre habrá dos partes, es decir comprador y vendedor, cuyas actuaciones, derechos y obligaciones recíprocas, se convienen instantáneamente, al celebrarse el contrato.

g) INSTANTANEO O DE TRACTO SUCESIVO. En este contrato las prestaciones pueden realizarse en forma inmediata, - en este caso la operación se considera de contado o instantánea, pero puede suceder que el precio se convenga pagarlo en abonos y la mercancía entregarla en parcialidades. - En este caso se considera la operación, de tracto sucesivo.

h) COMPRAVENTA VOLUNTARIA Y FORZOSA. Existe la compraventa voluntaria cuando las partes, tanto comprador y vendedor, se ponen de acuerdo en la cosa y precio y realizan la operación voluntariamente, pero puede ser que una persona sea compelida a vender; en este caso se presenta la compraventa forzosa o necesaria, por ejemplo en la acción de partición de cosa común, cuyas características impiden una cómoda división; por lo que debe ser vendida y repartido su precio.

i) COMPRAVENTA CIVIL Y MERCANTIL. Su diferencia consiste en la observancia de sus atributos, es decir la compraventa civil se realiza de manera ocasional y la compraventa mercantil es aquella en que los sujetos realizan la operación con el fin de especular o lucrar de manera periódica por ser su actividad principal de comprar y vender.

j) FORMAL. Es un contrato formal cuando se trata de compraventa de inmuebles, ya que deberá ser por escrito, - ya sea en documento, es decir ante notario o entre particulares, y público o privado atendiendo al precio de las operaciones como lo establece la ley del notariado y los artículos 2316, 2317, 2320 y 2345 del Código Civil. Por lo tanto se concluye que es formal tratándose de bienes inmuebles, cuyo valor supere la suma de trescientos sesenta y cinco días de salarios mínimos diario general vigentes en el Distrito Federal

k) ONEROSO. La compraventa es un contrato oneroso, - porque implica un provecho y gravamen respectivamente para el comprador y vendedor; en el caso de la compraventa, se paga el precio en dinero por la cosa vendida y el comprador recibe un provecho, Artículo 1837.

l) NOMINADO. Es un contrato nominado el de compraventa en virtud de que se encuentra previsto y reglamentado en la ley (Código Civil), es decir que su formación y -

sus efectos están prefijados en la legislación; asignándose el nombre de compraventa, por esta razón es un contrato nominado.

m) TRASLATIVO DE DOMINIO. Es traslativo de dominio porque dentro de las obligaciones de las partes explícitamente se encuentra la de transmitir el dominio de la cosa y del dinero que como precio de la cosa se entrega, luego entonces es la compraventa por excelencia un contrato traslativo de dominio, porque así se previene en el artículo - 2014 del Código Civil, cuyo texto es el siguiente:

"En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de - tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro - Público."

7.- CAUSAS DE EXTINCION. Las formas más comunes que se conocen en nuestro Derecho Civil, se asemejan a las causas de extinción de las obligaciones, y como en nuestra legislación se encuentran reglamentadas bajo el título quinto del Código Civil como extinción de las obligaciones, -- las analizaremos en ésta forma, es decir como causas de su extinción.

Dentro de la generalidad en la jerga jurídica las formas más comunes de extinguir las obligaciones en el contrato de compraventa son:

a) LA DE PAGO O CUMPLIMIENTO. Esta es la forma más normal de extinguir las obligaciones, en el contrato de -- compraventa por ejemplo, se da esta forma cuando las par--tes cumplen sus obligaciones recíprocamente, es decir, que el comprador paga el precio cierto en dinero y el vendedor transmite la propiedad y de esta forma se extingue la obligación de manera armónica, como lo establece el artículo - 2062 del Código Civil.

b) DACION EN PAGO. Esta forma de extinción de las -- obligaciones en el contrato de compraventa, se presenta-- cuando el deudor da una cosa distinta de la debida a su -- acreedor, ésto es con el consentimiento de éste como lo establece el artículo 2095.

c) **NOVACION.** Consiste en reemplazar la obligación anterior por una nueva obligación, es decir, que la obligación más antigua va a ser reemplazada por el acreedor por otra obligación nueva, extinguiéndose por este hecho la obligación inicial o primera.

d) **COMPENSACION.** Se presenta la compensación como forma de extinguir las obligaciones en la compraventa, cuando en virtud de un crédito que tiene el deudor frente a su acreedor, está en aptitud de extinguirse el saldo de los créditos contrarios, hasta la concurrencia de la deuda menor.

e) **CONFUSION.** Esta figura jurídica no es muy frecuente, sin embargo, es otra de las causas de extinción de las obligaciones y se presenta cuando una persona reúne las calidades de acreedor y deudor en sí misma, es decir, que es deudor y acreedor de él mismo, por lo tanto, no puede proceder contra sí, en la compraventa puede existir esta figura, aunque no es común. Esta forma de extinguir las obligaciones la establece el artículo 2206 del Código Civil. Cabe aclarar que constituye una imposibilidad de cumplimiento, más que una forma de extinción, pues en el caso de que nuevamente se separen las calidades de deudor y acreedor, la obligación reasume su vigor original

f) TERMINO EXTINTIVO. Esta forma de extinguir las obligaciones se presenta al llegar un acontecimiento futuro y cierto que es inevitable y pone fin al ejercicio de un derecho. Esta hipótesis extintiva, puede presentarse en la compra de esperanza, dado que el productor debe entregar todo lo cosechado en una fecha cierta, sea mucho o poco lo obtenido.

g) REMISION. El perdón de la deuda es otra de las formas de extinguir las obligaciones, el artículo 2209 establece que "cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe". Del concepto legal se desprende que puede haber una remisión parcial o total en la compraventa, por ejemplo el acreedor puede perdonarle al deudor la prestación en todo o en parte y de ésta forma se extingue esa obligación.

h) PERDIDA DE LA COSA. Esta forma de extinguir las obligaciones en el contrato de compraventa se evidencia cuando la cosa vendida es determinada o específica y la misma perece en forma definitiva, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor y de esta forma, nadie está obligado a cumplir lo imposible, como lo establece el artículo 2017 del Código Civil, en su fracción V.

i) **PRESCRIPCION.** Existen dos especies diferentes de prescripción, a saber: la primera es positiva y la segunda es negativa, artículo 1136 del Código Civil, siendo ésta - última la que constituye una causa de extinción de las - obligaciones, ya que a través del transcurso del tiempo la obligación deja de ser exigible, aunque los términos temporales de prescripción son variables en virtud de la naturaleza del negocio de que se trate, ya que el artículo 1159 del Código Civil, estatuye que "Fuera de los casos de - excepción, se necesita el lapso de 10 años, contados desde que una obligación puede exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento". Siendo muy común esta forma en el contrato de compraventa como causa extintiva - de obligaciones.

j) **CONDICION RESOLUTORIA.** Esta forma de extinguir -- las obligaciones, es común en los contratos de compraventa con reserva de dominio o bien en los contratos de compraventa en abonos, ya que éstos pueden contener una cláusula resolutoria, esto significa que si una de las partes en la compraventa no cumple con sus obligaciones, el contrato se resolverá; como lo señala el artículo 1940 del Código Civil.

k) **NULIDAD.** Esta forma de extinguir las obligaciones en el contrato de compraventa tiene múltiples causas.- En términos generales la podemos dividir en nulidad absoluta y relativa, artículos 2226 y 2227 del Código Civil.

1) REVOCACION. Es un acto unilateral de voluntad -- por medio del cual se deja sin efecto un acto jurídico, -- siempre y cuando se den los supuestos normativos que establece la ley, esta forma de extinguir las obligaciones en el contrato de compraventa no es común, sin embargo las -- partes pueden dejar sin efecto el contrato si lo convienen o estipulan en alguna de sus cláusulas, en el llamado pacto comisorio, o compraventa a vistas.

m) RESCISION. Esta forma de extinguir las obligaciones en el contrato de compraventa se presenta cuando una -- de las partes, ya sea el comprador o vendedor, incumple -- con su obligación, teniendo derecho el que cumplió, de demandar la rescisión o resolución del contrato, es común -- que en los contratos con reserva de dominio se estipule -- una cláusula resolutoria, de que en caso de incumplimiento de las obligaciones, el contrato se rescindirá como lo establece el artículo 1949 del Código Civil, siendo esta causa de extinción el objeto de nuestro estudio.

" C A P I T U L O I I "

LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS

CAPITULO II

LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS

1.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA EN ABONOS.- Nuestro Código Civil estatuye esta forma de compraventa como una modalidad de la misma, en el artículo 2310 y aunque no la define, del precepto se desprenden sus características esenciales como se observa a continuación: "La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubieran adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros, si se inscribió en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fé que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere."

Del análisis del artículo encontramos que en los contratos de compraventa en abonos, se faculta a las partes para que en una de sus cláusulas se inserte la llamada cláusula rescisoria, y en el supuesto de falta de uno o varios pagos ocasionará la rescisión del contrato; ahora bien, producirá efectos erga homines, siempre y cuando se haya inscrito la cláusula en el Registro Público, esto sucede tratándose de compraventa en abonos de bienes inmuebles.

Por otra parte, si se trata de venta de bienes muebles de fácil identificación, se puede pactar la cláusula rescisoria, y también será contra terceros si se inscribió dicha cláusula en el Registro Público, tratándose de venta de muebles no susceptibles de identificarse, la cláusula rescisoria no produce efectos contra terceros compradores de buena fe.

El maestro Rafael Rojina Villegas, tomando en cuenta el criterio de Planiol a este respecto, dice: "Ventas a plazos.- En la práctica se designa bajo esta denominación

a aquellas ventas al crédito en que el precio se pacta pagadero en forma de cantidades mínimas, distribuidas en - - fracciones iguales y a intervalos regulares durante cierto espacio de tiempo bastante prolongado."¹

A nuestro juicio consideramos que la definición que - hace el Maestro Rojina Villegas, es acertada en virtud de que describe con precisión la forma de pago en esta modalidad de compraventa y aunque el precepto legal señala única mente las reglas sobre las que versará la modalidad, sobre la rescisión, se deduce que en la compraventa a plazos o - en abonos es factible que se establezca un pacto comisorio expreso, en vista de que es de suponerse que se transmite la propiedad, dando oportunidad al vendedor de recuperar - la cosa motivo de la compraventa, en caso de que el compra - dor no cumpla con su obligación fundamental de pagar el -- precio acordado.

1.- Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano, Con-- tratos Tomo VI. 4ª Ed. 1981, Pág. 370.

2.- CARACTERISTICAS DE ESTE CONTRATO.- Dentro de sus principales características de esta modalidad del contrato de compraventa encontramos las siguientes:

- Puede pactarse, en alguna de sus cláusulas, la venta con reserva de dominio, es decir, que el vendedor se reserva el dominio o la propiedad de la cosa, hasta en tanto se haya pagado el precio total de la compraventa con todos los abonos, cuya transmisión del dominio, depende de una condición suspensiva, es decir, el pago que es un acontecimiento futuro e incierto, artículo 2312, Código Civil.

- Puede contener cláusula en la que se estipule que no se debe vender a determinada persona, es decir, si el que compra posteriormente la desea vender podrá ofrecerla en venta a cualquier persona excepto a la que se pactó que no se le vendería.

- Este contrato puede contener en sus cláusulas una condición resolutoria expresa, es decir, que en sus cláusulas se estipule que si el comprador no paga el precio de la cosa motivo de la compraventa, se rescindirá el contrato, esto es para que los terceros se enteren del pacto co-

misorio, y para que surta contra los terceros compradores deberá ser inscrita en el Registro Público, ésta modalidad implica una condición resolutoria expresa.

- Otra característica es la del plazo esencial, consistente en que las partes en una de sus cláusulas prefijan un término para el cumplimiento de la obligación y que ha de cumplirse en ese plazo o nunca, ya que de no efectuarse en el día prefijado se producen las consecuencias de la resolución, poniéndose en juego la eficacia del contrato.

- Otra característica, es que este contrato puede -- contener una cláusula de venta con pacto de preferencia"., es válido el pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador, y que, por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su derecho pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio"¹

1. Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano, Contratos, Pág. 371 in fine.

3.- EL PACTO COMISORIO TACITO. Este pacto comisorio - se considera implícito en los contratos sinalagnáticos, es decir en todos los contratos en los que las obligaciones - son recíprocas como en la compraventa, por lo tanto, esta figura del pacto comisorio tácito es un elemento natural - de los contratos aunque se confunde mucho con la condición resolutoria, en virtud de que esta última es una circuns-- tancia o elemento accidental en el contrato, mientras que el pacto comisorio tácito es una consecuencia lógica de la naturaleza del contrato, es decir que los contratos se ha-- cen para cumplirse.

El artículo 1949 de nuestro Código Civil establece -- que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de -- los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumpli-- miento o la resolución de la obligación, con el resarci-- miento de daños y perjuicios en ambos casos. También po-- drá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resulte imposible."

Aunque el precepto no señala enunciativamente el pacto comisorio tácito, se infiere que en caso de que uno de los contratantes en la compraventa no cumpla con su obligación, el perjudicado tendrá el derecho para exigir ante el tribunal competente, el cumplimiento del contrato o la resolución, además con el derecho de que se le paguen los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado por el incumplimiento, esto es, indistintamente, para el comprador como para el vendedor, inclusive cuando el cumplimiento resulte ya imposible, puede pedirse la rescisión. El maestro José Ramón Sánchez Medal Urquiza nos dice:

El pacto comisorio tácito "Apareció por primera vez en el Contrato de venta, en el que fue objeto de un pacto especial llamado *lex commissoria*. El vendedor y el comprador convienen que la venta se tendrá por no celebrada, si el precio no se paga en el plazo fijado: *Ut res inempta sit, si ad diem pecunia soluta non sit* (Digesto Lib. XVIII, tít. 3, fr. 2). El uso de este pacto, tan ventajoso para el vendedor, se extendió de tal manera que se terminó por sobrentenderlo, y más tarde se generalizó la aplicación del pacto *commissorio* a todos los contratos sinalagmáticos. En el caso del pacto comisorio sobrentendido o tácito, el contrato no se resuelve de pleno derecho; la parte en cuyo favor no se ha cumplido la obligación tiene que demandar ante los tribunales la resolución del contrato"¹

1.- José Ramón Sánchez Medal Urquiza, La Resolución de los contratos, por incumplimiento, Porrúa, México, 1980, Pág. 61.

A nuestro juicio creemos que el pacto comisorio tácito efectivamente va implícito, tanto en el contrato de compraventa como en todos los contratos, que tienen como contraprestación una suma de dinero y es de justicia que si una de las partes no ha cumplido con sus obligaciones fundamentales, la otra parte tiene derecho de pedir la rescisión o resolución de contrato.

Por lo tanto este derecho está implícito para el vendor y comprador, estando los tribunales a disposición de las partes para ejercer este derecho de resolver el contrato o pedir su cumplimiento; sin embargo, viviendo en un -- Estado de derecho como el nuestro, debería de estipularse por lo menos en todos los contratos de compraventa de in--muebles, por disposición de la ley, el pacto comisorio, para que el comprador y vendedor tuvieran conocimiento pleno del alcance de esta figura jurídica y sus consecuencias.

4.- EL PACTO COMISORIO EXPRESO. Esta figura jurídica, aunque no está especificada textualmente en nuestro Código Civil de 1928, la encontramos bajo el rubro "obligaciones condicionales", basándonos en que la ley es fuente de las obligaciones y considerando que el precepto mantiene la su ficiente jerarquía legal, encontramos al pacto comisorio ex preso en el artículo 1950, que a la letra dice:

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

Aunque el pacto comisorio puede tener infinidad de mo dos y formas, es preciso que en el contrato de compraventa se establezca por las partes qué clase de incumplimientos o qué hechos determinados generarán la facultad o el derecho de pedir al Tribunal la resolución o rescisión del con trato, debiéndose determinar expresamente si el incumplimiento de los hechos especificados genera el derecho "Ipsa facto" o bien "Ipsa Iure" para que el tribunal haga la de-

claración de la resolución del contrato sin tener necesidad de decretarla, en virtud de que la condición resolutoria se ha presentado, es decir el acontecimiento futuro e incierto que puede consistir en el cumplimiento o incumplimiento de uno de los contratantes.

El maestro Sánchez Medal Urquiza al respecto nos dice que; "De acuerdo con las ideas expuestas al caracterizar -- antes las distintas especies de pactos comisorios, esta -- controvertida cuestión ha de resolverse en el sentido de -- que para la eficacia automática de la resolución, mediante simple declaración del acreedor perjudicado, y sin necesidad de la sentencia judicial, se requieren las dos precisiones en el contrato, a saber: la determinación de los hechos o incumplimientos que puedan dar lugar a la resolución, y en el expreso reconocimiento de la facultad concedida al acreedor perjudicado, para obtener tal resolución en cualquiera de esos eventos sin tener que acudir al tribunal y a virtud de su sola manifestación de voluntad."¹

La manifestación expresa de los casos de incumplimiento que se estipulen en las cláusulas del contrato evita -- confusiones y se especifica cuáles serán esos casos, para que el perjudicado pueda pedir al tribunal sólo la declaración judicial de la resolución, en virtud de haberse manifestado la voluntad de las partes en aceptar las consecuencias del incumplimiento.

1.- José Ramón Sánchez Medal Urquiza, La Resolución de los Contratos, por incumplimiento, Porrúa, México, 1980, Pág. 138.

De ahí consideramos que es más eficaz que en los contratos de compraventa las partes estipulen con claridad -- este pacto y las circunstancias y supuestos por los que, -- en caso de suceder, se resolverá el contrato, de esa forma habrá menos complicaciones, al estar enteradas las partes de que en caso de incumplimiento estarán conscientes de -- sus consecuencias, esto permite una mayor equidad en las -- transacciones comerciales y en particular en la compraventa.

Ahora bien, es importante destacar en las cláusulas -- la forma de pago, el cual debe ser puntual, pues de otra -- forma se generan gastos extraordinarios, si para cierta fe -- cha o plazo se considera obtener el pago y éste no se veri -- fica, ya que de ahí depende si es procedente la rescisión o no, es decir si el comprador en la compraventa de Inmuebles realiza un pago de las mensualidades extemporaneamente y el vendedor acepta ese pago éste último no tendrá derecho de pedir la rescisión como lo señala la Jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal:

"VENTA A PLAZOS, MODIFICACION DEL TERMINO FIJADO PARA EL PAGO DEL PRECIO EN UN CONTRATO DE.- La aceptación fuera del término establecido, de un abono al precio de una -- compraventa a plazos, da lugar a una modificación en el --

que debía recibirse el pago y extingue la acción de rescisión del contrato basada en la falta de pago oportuno".

Amparo Directo 5558/70 Raúl Romero Erazo. 25 de octubre de 1971. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Por otra parte la importancia de realizar una operación de compraventa en abonos exitosamente, depende de la claridad de sus cláusulas y los términos específicos de su cumplimiento, para que las partes estén conscientes de su alcance y consecuencias legales que ocasionaría el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Además en la parte final del artículo 1950, el precepto es claro en que la resolución fundada en falta de pago, no surtirá efectos contra terceros que hubieren adquirido el bien o el derecho, de buena fé, si no se estipuló en el contrato con claridad, y la cláusula no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

5.- LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS SEGUN EL CODIGO CIVIL. _ Nuestro Código Civil en el artículo 2310 - fracción I, prescribe que la rescisión del Contrato tendrá lugar si ésta se pacta en el contrato, por falta de pago - de uno o bien varios abonos, ésto implica la existencia de una cláusula rescisoria en la que así lo estipulen las partes, ésto trae como consecuencia que la rescisión opere en favor del que sí cumplió con las obligaciones derivadas -- del contrato de compraventa, o también el cumplimiento ya que puede optar en rescindir dicho contrato o exigir el -- cumplimiento evidencialmente.

El citado precepto establece que la rescisión producirá efectos contra terceros siempre y cuando la cláusula -- rescisoria se haya inscrito en el Registro Público a menos de que si no se inscribió dicha cláusula no podrá oponerse contra terceros que hubieren adquirido el bien, la cosa o el derecho, de buena fé, este hecho es de suma importancia, en virtud de que si se aplica a contrario sensu, al estimar que la cláusula no fue inscrita, no producirá efectos contra terceros adquirentes, es decir, que la cosa motivo

de la compraventa, ha salido de la esfera jurídica de uno de los contratantes, y por tanto, no se logrará la restitución de la cosa o derecho motivo de la compraventa.

Ahora bien, del precepto se deduce que cuando no se pacta en el contrato de compraventa la rescisión, se tendrá que discutir judicialmente existiendo la incertidumbre del derecho a la rescisión, por parte del acreedor perjudicado.

Tratándose de bienes inmuebles o propiedad raíz, el precepto es claro al establecer que se deberá inscribir la cláusula rescisoria en el Registro Público, para que produzca efectos contra terceros.

Tratándose de bienes muebles que sean de fácil identificación y de manera indubitable, también para que produzca efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Cuando los bienes materia de la compraventa no sean susceptibles de identificarse, aunque los contratantes pacten la rescisión, no producirá efectos contra los terceros que hayan adquirido los bienes, independientemente de su registro, por lo tanto no es factible inscribirla, en virtud de que los bienes no son identificables por su misma naturaleza.

La intención del legislador en el precepto no es de - que los contratos se rescindan, sino por el contrario y es to lo corroboramos en el Artículo 1796, parte final, al es tablecer que las partes se obligan a lo expresamente pactado en los contratos y a sus consecuencias, conforme a su - naturaleza, a la buena fé y a las buenas costumbres y so-- bre todo, conforme a la ley, porque si en el contrato se - obligan a cumplir sus respectivas obligaciones se entiende que es su verdadera intención lograr el cumplimiento, siendo el incumplimiento un acontecimiento futuro e incierto - en las obligaciones a plazo o de tracto sucesivo, como lo es en la compraventa en abonos.

En nuestro punto de vista consideramos la posición -- del Código Civil justa y equitativa, sobre todo, porque -- las partes se encuentran en un plano de igualdad, no estando en desventaja el vendedor y el comprador, ya que pueden convenir todas las cláusulas que deseen, en virtud de la - libertad de contratar con quien mejor les convenga, con la única limitante de no afectar el interés general, el orden público, las buenas costumbres o la moral, como lo prescribe la Jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal, que a la letra dice:

"CONTRATOS, VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LOS.- Si bien - es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dicho principio tiene

dos limitaciones forzosas, ineludibles: La primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda, de la técnica jurídica sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.

Quinta Epoca: Tomo XXXV, pág. 1236, Espinoza Manuela y Coags. 4ª parte, 3ª Sala 1917-1985."

6.- LA RESCISION DE ESTE CONTRATO SEGUN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR. Si observamos con detenimiento lo que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, creada en el año de 1975, en su artículo 29 se establece: "En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor pretende o demanda la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, tendrá derecho el consumidor a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan.

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

Cuando el precepto estatuye que en las operaciones en que el precio se cubra en exhibiciones periódicas, se sobre entiende que se trata de un contrato y cuando al pre-

cio se infiere que es la compraventa en abonos o a plazos y aún es más claro cuando nos remite el artículo anterior, (28) del mismo ordenamiento, de ahí que se desprende la -- existencia del comprador y vendedor que para ésta ley son el proveedor y consumidor.

Del precepto se desprenden tres hipótesis a saber:

- a) Cuando el consumidor cubrió más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, tendrá un derecho subjetivo.
- b) Cuando el proveedor demande la rescisión, el deudor o consumidor tendrá derecho de elegir entre la rescisión o el pago total del adeudo, más el pago de una renta por usar la cosa y de una indemnización por el deterioro de la cosa vendida, es decir por el pago de daños.
- c) Los pagos que realice el consumidor, en forma extemporánea, con la característica de ser aceptados por el proveedor, liberan al consumidor o deudor de las obligaciones derivadas de los pagos.

Concretizando estas hipótesis encontramos que el consumidor, con respecto al proveedor, está en una situación previligiada de derecho, ésta permite una desigualdad de las partes en las relaciones comerciales, sin embargo a -- nuestro juicio consideramos que el legislador pretende encontrar la justificación de esta desventaja en aras del interés social, es decir, de proteger al consumidor de bie--

nes y servicios, además considerando que el poder adquisitivo del salario ha disminuído en los últimos años, esta Ley, es elevada a regir en toda la República, siendo su observancia de Orden Público e interés general. Por lo que se concluye que el Estado ha generado un intervencionismo alterando los principios del derecho privado, ya que protege al sector consumidor, dejando al proveedor de bienes y servicios una carga obligacional, más destacada con respecto al consumidor, fomentando el incumplimiento de este último al sentirse tutelado en su incumplimiento, concediéndole el derecho de elegir entre el pago o la rescisión, siendo este derecho potestad no del que sí cumplió en sus obligaciones.

Desde este punto de vista la creación de la Ley Federal de Protección al Consumidor surge como una medida proteccionista del Estado, para tranquilizar una sinergia social que lejos de resolver los conflictos que emergen a raíz de las operaciones de compraventa, las estimula, al saberse el consumidor sobreprotegido por el Organo que crea esta ley: Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, generándose un descontrol respecto a los Tribunales del Poder Judicial, lo que trae como consecuencia una serie de confusiones, siendo una de ellas una invasión de poderes; del Ejecutivo con el Poder Judicial, para saber quién debe ser competente para resolver los conflictos derivados de los proveedores y consumidores, o bien vendedores y compradores.

" C A P I T U L O I I I "

ALGUNOS CONCEPTOS JURIDICOS ELEMENTALES

APLICABLES A LA MATERIA

CAPITULO III

ALGUNOS CONCEPTOS JURIDICOS ELEMENTALES
APLICABLES A LA MATERIA

1.- DIVISION DEL DERECHO EN PUBLICO Y PRIVADO. - Existen diversas ramas del Derecho, sin embargo no debemos olvidar que el Derecho como concepto es uno sólo, que por razones de estudio y en forma teórica se divide en ramas de éste en razón de su ámbito de aplicación, para hacer una clara distinción de estas dos ramas del derecho, debemos determinar sus características y su aplicación en la vida social de una comunidad política determinada, como es en el Distrito Federal - por ejemplo.

En primer término caractericemos al Derecho Público según la aplicación de una norma o ejercicio del -- que le corresponde.

a).- Estaremos en presencia de una norma de Derecho Público, cuando el Estado actúe en ejercicio de su soberanía y utilice la fuerza pública.

b).- Cuando el Estado actúe como sujeto activo o pasivo en una controversia determinada, a través de sus -- órganos en su calidad de Estado.

c).- Cuando el Estado en ejercicio de sus facultades, imponga en forma imperativa la solución a un conflicto

determinado en bien de la colectividad, sin consultar - al particular para ejercer un derecho por causa de utilidad pública y cuando abarque normas referentes a la - constitución, organización y funciones de sus órganos.- En estos casos estamos frente a disposiciones de Dere-- cho Público, no obstante lo anterior el Maestro Miguel- Acosta Romero, nos da un claro concepto al decir que; - Derecho Público es: "el conjunto de normas que regulan- la estructura, organización y funcionamiento del Estado y su actividad encaminada al cumplimiento de sus fines, cuando intervenga en relaciones con los particulares, - con el carácter de autoridad."¹

Por lo tanto, para determinar una línea hipotética de donde se puede hacer una separación de estas dos Ramas del Derecho en forma de exclusión, diremos que se - trata de Derecho Público cuando interviene el Estado en un acto jurídico donde tenga un interés directo y actúe como órgano representativo de éste.

En cuanto al Derecho Privado, encontramos que tie- ne varias características que pueden identificar a esta rama del Derecho, ya que son propias para los particulares todas las normas que regulen las relaciones de los- individuos, en base a su libre autonomía para contra-- tar, para poder identificarlo y asegurar que estamos -- frente a un hecho donde se aplican normas de esta rama-

1.- Miguel Acosta Romero, Teoría General del Derecho Administrativo, 7ª Edición, Porrúa, México, 1986, pág. 18.

del Derecho, expondremos lo siguiente:

- a).- Cuando los particulares en uso de su libertad para contratar ejerzan este derecho, sin que intervenga el Estado en caracter de parte en un negocio jurídico determinado.

- b).- Estaremos en presencia de normas de Derecho Privado, cuando en un negocio jurídico intervengan, sin su caracter de autoridad, personas físicas aunque sean representantes del Estado, no considerando su calidad de autoridades, por ejemplo en una compraventa de un bien inmueble.

- c).- Cuando en uso o ejercicio de la autonomía de su voluntad las partes en un contrato de compraventa, estipulen todas las cláusulas que consideren pertinentes, sin que intervenga el Estado, como parte, siendo la voluntad de las partes libre y cierta la máxima ley en ese contrato, y evidentemente se regule por una ley de carácter civil o de Derecho Común.

Haciendo una delimitación conceptual de ambas ramas del Derecho, siguiendo la idea del Maestro Miguel Acosta Romero, conceptúa al Derecho Privado diciendo --

que éste "será el conjunto de normas que regulan las relaciones entre particulares entre sí y aquéllas en las que - el Estado intervenga y en las que no haga uso de su carácter de autoridad, sin que por ello pierda su carácter de - ente público."

A este respecto consideramos que el concepto de Derecho Privado que el maestro manifiesta, no resulta muy convincente en el sentido de que, a nuestro juicio cuando interviene el Estado, por el solo hecho de serlo, automáticamente entraríamos en el campo del Derecho Público, por esta razón, supongamos que un Secretario de Estado realiza - un contrato de arrendamiento de un inmueble determinado, - para realizar sus funciones aunque firma dicho contrato -- como persona física, y éste es removido de su cargo, no -- por este hecho se terminaría el citado contrato y el obligado a cumplir con obligaciones es propiamente el Estado y no así la persona física que ha adquirido otro nombramiento distinto.

Por lo tanto no compartimos este criterio conceptual, y a nuestro juicio consideramos que cuando se trate de relaciones entre particulares exclusivamente, estaremos en - presencia de una aplicación de normas de Derecho Privado.

2.- EL PRINCIPIO DE LA DIVISION DE PODERES. La distri
bución del Poder del Estado está determinado por la Consti
tución Política de 1917, en su artículo 49 al expresar que:
"El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejer
cicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

No podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una
sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo
en un individuo, salvo el caso de facultades extraordina--
rias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en
el artículo 29. En ningún otro caso, salvo lo dispuesto -
en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facul
tades extraordinarias para legislar."

Del citado precepto se deduce que la división de Podede
res es en forma hipotética, que para su estudio se conside
ra, como nos dice el Maestro Gabino Fraga, en una Teoría -
Política necesaria, que nos ayuda a determinar las funcio-
nes del Estado y su competencia entre sus órganos componen
tes que son El Poder Ejecutivo, Poder Legislativo, y Poder
Judicial.

Este principio de separación que preferimos llamarlo
distribución del Poder, implica una separación por - - - -

demás hipotética que en un momento dado conserve la Unidad del Poder, sin alterar la esencia que guarda para su representación Nacional e internacional, nos permite a su vez comprender y delimitar sus funciones específicas, por lo que analicemos cada uno de estos Poderes -- que como se dijo anteriormente entre los tres forman sólo la Unidad de El Poder en nuestro país.

PODER EJECUTIVO.- El cual tiene propiamente la -- función administrativa, consistente en términos genéricos en la actividad que realiza el Estado en función de la aplicación y ejecución de la ley en forma práctica y efectiva de acuerdo al orden jurídico establecido y aún cuando de manera superficial se comenta, sus facultades y atribuciones las encontramos delimitadas en el artículo 89 de nuestra Carta Magna, que a pesar de ser enunciativas no son limitativas de esta función administrativa, que de las más destacadas son: La disposición y mando de las Fuerzas Armadas y las de dirección de las relaciones Diplomáticas, etc.

PODER LEGISLATIVO.- Como su nombre lo evidencia -- su función intrínseca es la de legislar o expedir leyes generales que regulan las relaciones de las personas en un lugar, tiempo y circunstancia de acuerdo con la comunidad política de que se trate. Por lo tanto su función está determinada desde el punto de vista formal y material.

PODER JUDICIAL.- El cual tiene la función jurisdiccional, que concretizada en el concepto menos extenso se traduce en la de sentenciar, en virtud de las pretensiones en una controversia determinada, que se concretiza en la Sentencia que emite el Juzgador; sin embargo no se puede hacer una clara diferencia entre la función Administrativa, Legislativa y Jurisdiccional, tomando el criterio formal y material de los actos que realiza cada uno de los Poderes. Al respecto, El maestro Gabino Fraga, para hacer una delimitación de la división de la función jurisdiccional, nos dice que: "la función jurisdiccional sólo puede caracterizarse por su motivo y por su fin, es decir, por el elemento que provoca dicha función y por el resultado que con ella se persigue."¹

Este concepto nos permite vislumbrar que efectivamente por el fin y el motivo que persigue la función jurisdiccional se destaca la intención dirigida hacia una solución de carácter jurídica. Ahora bien nos dice el maestro que la función que desempeña el poder judicial esta encaminada para dar protección al derecho y al decirlo se evita la anarquía social, evitando la justicia por propia mano, y llegar a la estabilidad del derecho.

Después de analizar la función que desempeña cada uno de los Poderes de la Unión, se deduce que, para de-

1.- Gabino Fraga, Derecho Administrativo, Porrúa, México. 26ª Edición 1987, pág. 51.

cir el derecho y concretizarlo a través de una sentencia, correspondería formal y materialmente al Poder Judicial, no debiendo intervenir el Poder Ejecutivo o sus órganos representativos con una función administrativa, que lejos de resolver controversias, fomentaría las mismas y al mismo tiempo no se invadiría la función jurisdiccional.

Es de criticarse en forma categórica la emisión o - propuestas de leyes tan constantes hechas por el poder - Ejecutivo, existiendo un Poder Legislativo que aspira a - cumplir sus funciones con la sola y acalorada discusión - de los proyectos de ley enviados por el Ejecutivo, sin - aquilatar su verdadera función que es la de legislar, -- concretándose a cumplir con su cometido; de hacer las le - yes para regular las relaciones de una sociedad dinámica como es la sociedad del pueblo de México, que es, a pesar - de sus cambios, específica y determinada, por sus peculia - res características, siendo criticable que el Poder Eje - cutivo legisle y que el legislativo realice funciones ad - ministrativas y el judicial no aplique o decida el dere - cho, aplicando la ley general al caso concreto, por lo - tanto cuando cada poder ejercitara su verdadera función, se entraría en armonía ejerciendo la división del poder - del Estado en forma efectiva con plenitud en un Estado - de derecho bien aplicado.

- 1.- Gabino Fraga. Derecho Administrativo, Porrúa, Méxi - co. 26ª Edición 1987, pág. 51.

3.- AMBITO ESPACIAL Y MATERIAL DE VALIDEZ DEL DERECHO CIVIL. El ámbito espacial de validez de las normas jurídicas es la porción del espacio o territorio en donde el derecho tiene aplicación, es decir que su aplicación sólo -- abarca un territorio determinado, por ejemplo en el Distrito Federal, cuyo espacio es una parte del territorio mexicano, tratándose de la ley local de aplicación lo es el Código Civil, por lo tanto, las normas jurídicas que componen dicho Código tienen su ámbito de aplicación sólo en este espacio de territorio, por tanto, cualquier conflicto -- que se sucite entre particulares provoca la aplicación de las normas del Derecho Civil, de ahí que el ámbito espacial del conjunto de normas jurídicas que integran el derecho civil son aplicables sólo en el Distrito Federal, porque su ámbito de validez así lo determina.

tratándose de cualquier controversia en materia de -- compraventa en abonos, los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal, tienen eficacia jurídica en esta parte de la Federación.

Por otra parte, las normas jurídicas que regulan las -- relaciones entre los particulares conforman las leyes que conocemos como de derecho privado, cuya división se debe a

la materia que regula, de la gran división del Derecho objetivo en Público y Privado.

Desde este punto de vista el ámbito material de validez del Derecho Civil, tiene aplicación práctica, cuando la índole del hecho controvertido entre los particulares nos da la pauta para la aplicación del precepto regulado, al presentarse la hipótesis del precepto regulado por la materia de que se trata, es decir que el ámbito de aplicación de las normas civiles encuentran su aplicación en las relaciones de derecho privado o del fuero común.

4.- AMBITO ESPACIAL Y MATERIAL DE VALIDEZ DEL DERECHO ADMINISTRATIVO. En cuanto al ámbito de aplicación de la ley o del derecho, tanto en el espacio, como por la materia que regula el derecho administrativo, encontramos que tiene vigencia y aplicación obligatoria, ya sea dentro del propio territorio nacional que es el espacio físico y jurídico que corresponde al Estado con bases constitucionales y que se hace extensivo en los Estados de la Federación y municipios, e incluso por encima de Leyes Federales o Locales, toda vez que el Derecho administrativo se considera como el Derecho del Estado.

Por ejemplo; en un tratado internacional que es suscrito por varios países de diferentes territorios, su alcance jurídico se hace extensivo y por tanto, su ámbito de aplicación se extiende en forma internacional, abarcando ya sea el Espacio Aéreo, o fuera del límite de la Zona Económica Exclusiva, etc., desde este punto de vista, encontramos que el ámbito espacial y material del Derecho Administrativo es extensivo, en la medida que el país mantenga relaciones diplomáticas con otros países del mundo.

Asimismo el ámbito de aplicación por la materia administrativa, es determinado intrínsecamente por la índole de los actos realizados por el Estado, a través de la función administrativa formal y materialmente, siendo el Ejecutivo, quien tiene a su cargo la función administrativa propiamente dicha en todo el territorio Nacional.

Desde este enfoque, podemos concluir que el ámbito -- espacial y material del Derecho Administrativo es mucho -- más extenso respecto de cualquier otra rama del Derecho -- que va más allá jurídicamente hablando y que su ámbito de aplicación se da inclusive, extraterritorialmente.

5.- LA ABROGACION Y LA DEROGACION DE LAS NORMAS JURIDICAS. En cuanto a la abrogación y derogación de la Ley, - cuya función es propia del Poder Legislativo, a quien corresponde suprimir la coercitividad de la ley y siguiendo los mismos procedimientos utilizados en su formación como lo señala el artículo noveno del Código Civil, al establecer que:

"La ley sólo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente o que contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la ley anterior." ¹

De esta suerte debemos aclarar que la abrogación consiste en quitar la fuerza obligatoria a la ley y por derogación se entiende suprimir, solo una parte de un precepto o un artículo de una ley determinada.

Cabe mencionar cómo se lleva a cabo el procedimiento de la elaboración de las leyes de nuestro país, que consta de seis etapas, las cuales son: Iniciativa, Discusión, - - Aprobación, Sanción, Publicación e inicio de la vigencia -

1.- Artículo 9º del Código Civil.

de la ley. Refiriéndonos a éstas etapas, observamos que - el Poder Ejecutivo y el Legislativo, son los que intervienen en este proceso, por establecerlo así, nuestra Constitución en sus artículos 71 y 72.

En cuanto a la Iniciativa de ley; puede ser propuesta por el Congreso de la Unión (Cámara de Senadores o Cámara de Diputados), cuando la Cámara de Diputados someta la propuesta de una ley, ésta será la Cámara de Origen y la de Senadores será la Cámara Revisora o bien puede presentarse a la inversa, que la Cámara de Origen sea la Cámara de Senadores, entonces la revisora será la de Diputados.

- 1.- Iniciativa, consiste en someter al Congreso de la - - Unión un proyecto de ley, enviado por el presidente de la República, Cámara de Senadores, Cámara de Diputados y ambas cámaras y la legislatura de los Estados.
- 2.- Discusión, consistente en el análisis jurídico que realizan las cámaras sobre la aprobación o rechazo del -- proyecto de ley.
- 3.- Aprobación, consiste en la aceptación del proyecto de ley para otorgarle la categoría de ley.

- 4.- Sanción, "se da este nombre a la aceptación de una iniativa por el Poder Ejecutivo. La sanción debe ser -- posterior a la aprobación del proyecto por las Cámaras. El presidente de la República puede negar su sanción -- aún ya admitido por el Congreso (Derecho de veto)"¹
- 5.- Publicación, consiste en publicar la ley aprobada por medio del Diario Oficial de la Federación, que se considera el periódico oficial del Estado.
- 6.- Iniciación de la vigencia de la ley, a este respecto -- se debe mencionar que en nuestro país, existen dos formas o sistemas del inicio de la vigencia de una ley, -- los cuales son; sincrónico y sucesivo.

Cuando se fija una fecha concreta, para la entrada de la vigencia de la ley, estamos en presencia del sistema -- sincrónico, que establece el artículo 4º del Código Civil; debiendo hacerse la publicación con anterioridad.

Cuando no se establece una fecha específica para la -- entrada en vigor de la ley, generalmente se establece que la ley entrará en vigor tres días después de su publica---ción, y cuando por razón de la distancia en donde se publi ca dicha ley, se aumentará un día más por cada 40 kilome--tros de distancia o fracción que exceda de la mitad, como lo establece el artículo 3º del Código Civil, a este siste

1.- García Maynes Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho 31 Ed.- pág. 55

ma de vigencia se le llama Sucesivo.

El plazo o término desde el momento de la publicación de la ley y la entrada en vigor de ésta, se conoce con el nombre de vacatio legis.

"En la interpretación, reformas o derogación de las leyes o decretos, (normas jurídicas) se observarán los mismos trámites establecidos para su formación."¹

1.- García Maynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, pág. 56 in fine.

CAPITULO IV

POSIBLE CONFLICTO DE LEYES POR COMPETENCIA

1.- LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD. Se puede considerar como la libertad de celebrar actos jurídicos o libertad -- de contratar, con las limitaciones que la ley en su carácter imperativo determina y se le puede definir, como dice el maestro Sánchez Meda; que es: "aquel poder complejo -- reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece -- como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con la consiguiente -- responsabilidad en cuanto actuación en la vida social."¹, dada la complejidad de la palabra autonomía que es muy -- amplia, podemos decir que la autonomía de la voluntad consiste en la libertad para contratar y decir que la voluntad es la máxima ley en los contratos con excepción de -- no afectar el orden Público, no significa que ésta sea -- absoluta, pues la limitante es que no sea contraria esa voluntad a la moral, las buenas costumbres y a la ley, como se dijo --

1.- Ramón Sánchez Meda. De los Contratos Civiles, México, Porrúa, 1988, pág. 10 in fine.

" CAPITULO IV "

POSIBLE CONFLICTO DE LEYES POR COMPETENCIA

en el capítulo anterior, a este respecto encontramos -- que existe libertad para contratar, pero no libertad -- contractual, es decir, que una persona es libre de contratar con quien quiera y respecto de lo que quiera, pero sin alterar la esencia del contrato que celebra.

El artículo 6º del Código Civil, establece claramente el límite que tiene la autonomía de la voluntad -- en los contratos en general, al establecer que; "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten -- directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros."

Por otra parte el Maestro Manuel Borja Soriano argumenta; "La noción de libertad individual se expresa -- habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido está permitido. Esto es lo que en el dominio del -- Derecho se llama el principio de la autonomía de la voluntad."¹

1.- Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones, 8ª Edición, Editorial Porrúa, México 1982,- Pág. 122, 730 p.

A nuestro criterio consideramos que la autonomía de la voluntad constantemente se ve restringida con el intervencionismo del Estado, quedando únicamente al arbitrio de los particulares las condiciones en las que pueden establecer algunas modalidades, sin afectar la esencia ni la naturaleza del contrato que desean celebrar, y en el caso de la compraventa en abonos, pueden pactar la forma del pago, (esta situación conlleva, lugar, tiempo y circunstancias del mismo) es decir, en dónde debe hacerse el pago, en qué término, ya sea con interés en caso de mora o por retraso en el cumplimiento del pago parcial o bien de un porcentaje específico que pueda pagarse como pena convencional, etc., y como ésto implica la forma de pago del precio, puede convenirse bajo qué circunstancias podrá consignarse el pago, en fin, estos elementos son susceptibles de convenirse entre las partes contratantes.

Por otra parte, la cosa vendida debe contener las características tal y como se conviene, así como el tiempo en que debe entregarse, por lo tanto la libertad o autonomía de la voluntad se encuentra restringida por disposiciones de orden público e interés general, por la intervención cada vez mayor del Estado en el Derecho Civil.

Para observar la limitación o la libertad contractual tenemos, por ejemplo, el matrimonio que no puede celebrarse dejando al albedrío de los contrayentes el estipular cláusulas contrarias a la naturaleza del mismo a c t o o bien estipular otros, por lo tanto su libertad contractual está limitada por disposiciones generales imperativas e impersonales que atienden a la naturaleza del negocio de que se trata y su naturaleza deriva del orden público.

En la compraventa, esta autonomía de la voluntad encuentra una gran variedad de formas en cuanto a sus cláusulas y de alguna manera, esto permite un dinamismo en las relaciones comerciales que las hacen más favorables, en vista de que la distribución de la riqueza es un devenir de los recursos materiales o derechos que constituyen el patrimonio de los particulares.

El maestro Rafael Rojina Villegas afirma que "tratándose de leyes imperativas o prohibitivas, o bien de normas de interés público, no tiene eficacia alguna la renuncia o convenio celebrado entre particulares, para tratar de eximirse de la observancia de tales leyes, o bien para alterarlos o modificarlos"⁴

4.- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Introducción personas y Familia, pág. 258.

Consideramos que en efecto no se puede dejar al arbitrio de los particulares la observancia de normas de interés público para cambiarlas, sin embargo en los contratos, los particulares podrán establecer las cláusulas que consideren pertinentes, sin alterar la esencia de los contratos nominados e incluso los inominados, esto significa que no está permitido alterar la sustancia de la relación contractual, pero sí las condiciones y términos de cumplimiento, entrega y características de la cosa, precio y otras modalidades que no alteren la esencia del contrato.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

2.- INTERVENCIONISMO DE ESTADO EN LOS CONTRATOS. - -

Hoy en día el Estado Mexicano ha continuado su intervencionismo, restringiendo así cada vez más la libertad contractual y para contratar a los particulares, al permitir y fomentar los llamados contratos de adhesión, que provoca una crisis del Derecho Civil en materia de contratos en general y en particular del contrato de compraventa, porque limita en mucho la libertad contractual, es decir reduce las posibilidades de que las partes pacten y discutan libremente las cláusulas en el contrato, encontrándose el Derecho Público sobre el Derecho Privado.

Es de aceptarse que el Estado intervenga en cuanto a que es el vigia del interés general y del orden público, - en aras del bienestar general, al tratar de preservar las buenas costumbres, la moral, etc., y lograr la mejor relación entre los contratantes particulares, ya que si estas normas de conducta se vieran afectadas, el Estado, a través de sus respectivos servidores públicos, estaría en su derecho para impedir que la moral, las buenas costumbres y el derecho se afectaran o se lesionara a una de

las partes en los contratos, so pena de impedir la celebración de dicho contrato, sin embargo su intervencionismo - ha llegado más lejos, al crear la Ley Federal de Protección al Consumidor, que demuestra el intervencionismo del Poder Ejecutivo, o del Estado; de esta forma el derecho - privado se va deteriorando, constituyéndose una desventaja para la libertad contractual y por ende impide el dinamismo comercial y la distribución de la riqueza al no permitir la libertad e igualdad entre comprador y vendedor en el caso concreto de la compraventa de bienes y servicios, considerando de mayor trascendencia que el organismo administrativo llamado Procuraduría Federal del Consumidor no tenga facultades jurisdiccionales, por ser de naturaleza administrativa, ni tener facultades para el cumplimiento o ejecución de sus resoluciones, ya que esta facultad compete a los tribunales judiciales.

Al respecto merece hacer una fuerte crítica, ya que el Poder Ejecutivo se ha involucrado en forma aplastante en el ámbito del Derecho Civil, restringiendo en forma gradual la libertad contractual de los particulares, siendo que su razón de ser de este Poder lo es el de la función administrativa, única y exclusivamente, y no la de legislar para crear órganos para jurisdiccionales, sin embargo no se puede reprochar su intervencionismo a este poder ejecutivo, sino que el reproche lo merecen los otros-

dos poderes divididos, por permitir las ingerencias del -
ejecutivo sin una base constitucional; no refiriéndonos --
desde luego a las facultades del Artículo 89 Constitucio-
nal que justifica la observancia y cumplimiento de la ley
a través de decretos.

3.- CONFLICTO ENTRE EL CODIGO CIVIL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.- Este conflicto entre ambas legislaciones y específicamente sobre la rescisión en el contrato de compraventa en abonos, pone de manifiesto una alteración a los principios que rigen el Derecho Civil, -- pues no obstante la desigualdad de los sectores de nuestra sociedad, enmarca a los débiles más débiles y al poderoso más fuerte, restringiendo la libertad contractual, al imponer en la Ley Federal de Protección al Consumidor los llamados contratos de adhesión, siendo elaborados en forma -- unilateral generalmente por los sectores productivos de -- bienes y servicios, quedando la adhesión a cargo de los -- sectores más débiles.

Es de importancia vital socializar el derecho y fomentar la solidaridad en nuestra sociedad, sin embargo, no se logra haciendo una línea divisoria entre los fuertes y débiles económicamente hablando, sino que logrando el equilibrio a través de mecanismos de derecho, limitando las facultades a los económicamente fuertes y otorgando mayores posibilidades para elevar el nivel de vida de las clases -- económicamente débiles.

Es digno de encomio destacar el conflicto que existe entre la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia Federal, en cuanto a la rescisión de la compraventa en abonos, en virtud de contener dichas legislaciones evidentes contradicciones, que dejan al juzgador en un estado de incertidumbre jurídica para poder aplicar el derecho con justicia y equidad, como se aprecia al hacer la comparación de los artículos 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y del artículo 2310 del Código Civil, como a continuación se analiza:

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

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

En clara contradicción a este precepto se encuentra - el precepto 2310 del Código Civil, al establecer que:

"Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al - comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos, ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere."

Mientras la Ley Federal de Protección al Consumidor - concede el derecho de rescindir el contrato al consumidor, el Código Civil, le concede ese derecho al vendedor, por -

falta de un sólo pago o de varios abonos, esta contradicción hace imposible aplicar con equidad el derecho, al no determinarse con claridad a quién corresponde verdaderamente el derecho de rescindir el contrato, ambas leyes se encuentran en oposición, ya que el Código Civil determina que la acción rescisoria corresponde al vendedor, por lo tanto la citada ley, al conceder el derecho al consumidor para optar por la rescisión o el pago, está lesionando el derecho del vendedor a quien, desde el punto de vista del Derecho Civil, justamente sí corresponde el derecho a rescindir el contrato.

Ahora bien la citada ley prescribe que cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio de la cosa vendida, podrá pagar el adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan, es de observar que por mora tendría que pagarse el interés legal que establece el Código Civil que es 9% anual, ya que la ley de referencia no especifica cuál sería el interés a pagar, por lo tanto la incertidumbre que prevalece debe corregirse eliminando o derogando uno de los preceptos de ambos ordenamientos y en virtud de que la Ley Federal de Protección al Consumidor se inspira en la protección de las clases económicamente débiles, es de concluir que resultaría más beneficioso ajustar dicho precepto que establece el Código Civil, sin dejar de advertir que la citada ley, va en contra del principio de estricto derecho en la que se inspira el

Código Civil. Sin embargo, a nuestro juicio y en un plano de desigualdad social como el que prevalece en nuestra sociedad, resulta favorable para la distribución de la riqueza, lo estipulado por el artículo 29 de la referida Ley, - en aras de la solidaridad y socialización del derecho.

Es de vital importancia determinar con claridad que, - el precepto de la Ley debe ser ajustado al Código Civil -- unificando en un sólo criterio jurídico, las causas de - - rescisión del contrato de compraventa en abonos, y por tan- to a quien corresponde ese derechos verdaderamente, sin ac- titudes paternalistas como lo hace la Ley Federal.

4.- CONFLICTO DE COMPETENCIA ENTRE LOS TRIBUNALES CIVILES Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.- El conflicto de competencia debe quedar despejado, ya que es incorrecto que dos órganos del Estado puedan aplicar criterios completamente opuestos o contradictorios, que emanen de leyes diversas de diferente rango o jerarquía, en virtud de que los tribunales civiles son competentes para dirimir las controversias que se susciten entre particulares con las facultades que tiene el poder judicial.

Para hacer una acertada delimitación es menester referirnos a las formas de competencia que generalmente se conocen y que son las siguientes:

- a) Competencia por materia.
- b) Competencia por territorio.
- c) Competencia por cuantía.
- d) Competencia por grado.

Existen diversas ramas del derecho en las que la aplicación del mismo se divide por materia, como la materia penal, administrativa, civil, mercantil, laboral, familiar, etc., que se caracteriza por la aplicación de determinada rama del derecho.

Desde este punto de vista, las controversias que se susciten en materia de compraventa entre particulares, están reguladas por el Código Civil, siendo este ordenamien-

to de aplicación local como en cada uno de los estados, -- que se encuentran unidos por un pacto federal, pero autónomo en sus regímenes interiores, en este orden de ideas se concluye que el Código Civil es de aplicación única y ex--clusiva para el Distrito Federal.

Por otra parte existe competencia de aplicación del - derecho, en base al lugar o territorio, es decir de acuer- do al principio de derecho civil que la ley del lugar rige el acto o hecho que se presente, este principio de territo- rialidad está sujeto a la elección o potestad del actor, - por razón de su domicilio o del demandado. Y por último - la competencia por cuantía, que en la actualidad se deter- mina en base a un "x" número de salario mínimo general vi- gente en el Distrito Federal, esto significa que en un ne- gocio jurídico que rebase una cantidad previamente estable- cida por la ley, nos da la pauta para saber qué autoridad jurisdiccional debe conocer para resolver cualquier contro- versia prevista por la ley. Y en cuanto al grado, se refiere a la competencia para proseguir los recursos que se hacen valer.

Por otro lado, la Procuraduría Federal del Consumidor, - que es un organismo creado por la Ley del mismo nombre de carácter Federal, ya que la aplicación de esta ley es de - órden público y por lo tanto los Tribunales del Poder Judi- cial están obligados a considerarla, independientemente de - que la Procuraduría Federal del Consumidor no sea un orga- nismo jurisdiccional, sino administrativo. Luego entonces debemos determinar claramente cuál de los dos órganos del Estado es el competente para dirimir las controversias --

que en materia de compraventa en abonos se suscitan entre particulares, tomando en cuenta los diversos tipos de compe tencia en que se puede determinar a quién corresponde cono cer sobre las controversias en materia de compraventa, en- tre los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia del Dis trito Federal y la Procuraduría Federal del Consumidor.

Desde nuestro particular punto de vista, si observa-- mos que el derecho civil es aplicable para regular las re- laciones entre los particulares, materialmente son compe-- tentes los tribunales civiles, si agregamos que por la - - cuantía existen disposiciones expresas en el Código Civil, concluimos que son competentes los juzgados del Tribunal - Superior de Justicia del D. F., y por último, en cuanto al territorio si consideramos que la ubicación de un predio - motivo de la compraventa y de la controversia se encuentra en el Distrito Federal y de su jurisdicción, serán competen- tes los juzgados más cercanos a dicha circunscripción como lo establece el artículo 104 Constitucional al prescribir en su fracción primera que "...Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer tam-- bién de ellas, a elección del actor, los jueces y tribuna- les del orden común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia, podrán ser apelables para ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado."¹

1.- Párrafo Primero del artículo 104 de la Constitución Federal.

Del análisis del precepto encontramos que, tratándose de asuntos del órden común los jueces y tribunales locales conocen de las controversias del fuero común y sólo existe jurisdicción concurrente en asuntos del órden federal en materia mercantil sometiendo a los tribunales locales, dicha jurisdicción o bien a elección del actor como lo señala el precepto, de ésta forma consideramos que un órgano administrativo como la Procuraduría Federal del Consumidor carece de competencia para emitir función jurisdiccional, no obstante ser un órgano Federal, por carecer de bases constitucionales para ello; por lo tanto, es de concluirse que la competencia jurisdiccional propiamente dicha, corresponde única y exclusivamente a los tribunales federales, tratándose de asuntos del órden federal y a los tribunales y juzgados locales cuando se trate de una controversia del órden del fuero común, no así de la Procuraduría Federal del Consumidor, que su competencia para dirimir alguna controversia se determinaría a su libre albedrío, si las partes aceptan someterse a sus resoluciones de carácter administrativo o parajurisdiccional.

La ley no señala un elemento para determinar qué órgano es competente para resolver una controversia de rescisión en materia de compraventa en abonos, ya que la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que un proveedor es aquella persona que tiene como actividad principal la venta de bienes o servicios en forma habitual.

Siendo que el Código Civil se refiere a las controversias

entre iguales, es decir entre particulares que en forma -- eventual celebran un contrato de compraventa en abonos, -- sin tener el vendedor el carácter de proveedor, por esta -- razón cuando nos encontramos que existe un proveedor de -- bienes o servicios y un comprador son sujetos de derecho y como actúan en un plano de derecho civil debe aplicarse el derecho local y por lo tanto los Tribunales Civiles deben aplicar el derecho para resolver cualquier controversia so bre rescisión de compraventa en abonos.

5.- POSIBLE DEROGACION DEL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE RESCISION DE LA COMPRAVENTA EN ABONOS. Después de analizar lo que prescribe nuestro Código Civil en materia de rescisión de la compraventa en abonos, podemos hacer una propuesta para el ajuste de los artículos 2310, 2311 y 2312; ya que son contradictorios con la Ley Federal de Protección al Consumidor, puesto que como el código es de aplicación local y la ley es Federal, resulta menos complicado adecuar los artículos relativos a la compraventa en abonos, del Código Civil y así poder establecer un criterio más uniforme en ambas leyes, atreviéndonos a proponer las siguientes alternativas:

1.- Que el derecho de rescisión sea potestad del que haya cumplido con las obligaciones derivadas del contrato única y exclusivamente, ya sea vendedor o comprador en el contrato de compraventa en abonos.

2.- Que en todos los contratos de compraventa en abonos sea un requisito sine-qua-non, que se estipule en cláusula especial con toda claridad, las causales de rescisión para el caso de incumplimiento de las obligaciones que origina dicho contrato.

3.- Que todo contrato de compraventa en abonos de inmuebles, se notifique al Registro Público de la Propiedad, para que informe los antecedentes registrales y la existencia o inexistencia de gravameu

4.- Que si ambas partes incumplieron sus respectivas obligaciones, ninguna tendrá derecho a la rescisión del contrato, a menos que ambas partes acuerden resolverlo.

5.- Para el caso de que se estipule el pacto comisorio expreso, se especifique cuáles son las causales en las que se rescindiera el contrato Ipsa Iure, solicitando ante los tribunales, solo la declaración de que ha procedido la rescisión, y por lo tanto, se decrete la resolución del contrato.

6.- Que para la procedencia de la acción rescisoria se haya estipulado lugar, tiempo y circunstancias del pago puntual, clara y expresamente en el contrato.

7.- Que se establezca en el Código Civil que cuando las controversias en materia de compraventa en abonos sea sometida a la jurisdicción de los tribunales del fuero común no se aplicarán disposiciones del fuero federal y más concretamente disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

De esta forma los jueces aplicarían el derecho con -- más equidad y eficacia jurídica, sin existir jurisdicción concurrente, ya que fundarían en un solo ordenamiento y mo tivarían la sentencia con un criterio sólido sin tener la obligación de aplicar la Ley Federal como hasta este momento, basándonos en el principio Romano que es digno de mencionar: "Dime los hechos y te daré el derecho", que facul ta al juzgador para la aplicación y conocimiento de las le yes existentes en una circunscripción territorial determinada.

Por otra parte, no escapa la idea de la propuesta de de rogar el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Co sumidor, sin embargo consideramos que es un paliativo -- del derecho administrativo para tranquilizar a la clase -- económicamente débil y así poder contrarrestar el gran de sequilibrio económico que prevalece en nuestro país, por -- lo que creemos que resultaría más benéfico se ajuste el código local para el distrito federal, sin estandarizar en materia de compraventa en abonos la rescisión, ya que cada estado que forma parte de la Federación, tiene características cualitativa y cuantitativamente diferentes a las del Distrito Federal.

6.- CRITERIO DEL PODER JUDICIAL. El Poder Judicial, a través de la jurisprudencia, ha emitido un criterio más amplio, al considerar que las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor son de orden público e interés social y además, serán aplicables sus disposiciones, cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes en contrario como se observa del análisis de la siguiente jurisprudencia:

"TESIS 548.- PROTECCION AL CONSUMIDOR, COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMUN PARA CONOCER DE CONTROVERSIAS - SUCITADAS EN APLICACION DE LA LEY FEDERAL DE.- El párrafo Primero de la Fracción I del Artículo 104 de la Constitución Federal de la República, establece que corresponde a los Tribunales de la Federación conocer "De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del Orden Común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia, podrán ser apelables ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado."

"Ahora bien, como la Ley Federal de Protección al Consumidor es de aplicación obligatoria en toda la República, si el litigio versa unicamente sobre si un contrato entre particulares sea justo o no, a las disposiciones de esta ley, es evidente que los tribunales del fuero común de los Estados y del Distrito Federal pueden conocer de dichas controversias, conforme a lo dispuesto por el precepto constitucional citado."

Amparo Directo 6367/80 Delfina Morales Vda. de Sánchez y Gregorio Sánchez Morales, 19 de agosto de 1981.- 5 votos Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. 3ª Sala, 7ª Epóca, Volumen Semestral 151-156, 4ª parte, pág. 243, 3ª Sala informe 1981, 2ª parte, tesis 62, pág. 62 con título; - LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, LOS TRIBUNALES, - ETC.

De esta manera resulta evidente que el Poder Judicial ha emitido su criterio respecto del posible conflicto de leyes de competencia entre los tribunales Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor al someter la aplicación de dicha ley a la Jurisdicción de los Tribunales Civiles a quien corresponde verdaderamente la función jurisdiccional.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, OPORTUNIDAD DE HACER VALER EN JUICIO EL BENEFICIO DE PAGO QUE OTORGA AL CONSUMIDOR. EL ART. 29.- El momento procesal oportuno

para que el consumidor se acoja al beneficio de pago consignado en el Art. 29 de la Ley en comento lo es al contestar la demanda, oponiendo como excepción, la de pago del adeudo vencido, el cual debe verificarse a más tardas en ese momento, pues de aceptar que se pudiera verificar en una etapa ulterior del procedimiento, se violan en perjuicio del proveedor las garantías de seguridad jurídica, que en materia procesal consagren los art. 14 y 16 de la Carta Magna.

Amparo Directo 1545/87, Luz María Tovar de Cano, 21 de agosto de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Rafaél Corrales González. Secretario Arturo Ramírez.

Amparo Directo 3205/84 (repuesto)

Inmobiliaria Rinconada Coapa, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz, Secretario Agustín García Silva.

Amparo Directo 651/88 Amalia del Socorro Mayo Gasca de Gómez y otro. 24 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Ma. Perdonó Juvera. Serió. Rodolfo Ortiz Jiménez.

Amparo Directo 244/85 (Repuesto) Antonio López Viadero. 18 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario José Luis Mendoza Montiel.

Amparo D. 2126/88 Rosa Rill Florens. 23 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente Eduardo L. Díaz.

7.- OPINION PERSONAL. Respecto al posible conflicto de competencia de ambas leyes, es decir, del Código Civil y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para conocer de las controversias que se susciten entre particulares sobre rescisión en materia de compraventa en abonos, y poder resolverlas, considero en mi opinión personal, que debe aplicarse el Código Civil, en virtud de ser una ley local para el Distrito Federal y con mayor razón cuando esta figura jurídica está reglamentada en dicho ordenamiento -- legal, pese a que la Ley Federal de Protección al Consumidor es de observancia general y puede aplicarse por los -- órganos del Poder Judicial, sin embargo, como las contro-- versias entre particulares se rige por el derecho civil y este es del orden común, la aplicación del derecho corres-- pondería a los tribunales locales o en este caso a los juz-- gados dependientes del tribunal Superior de Justicia del - Distrito Federal, y considerando que el órgano que crea la Ley Federal, es de carácter administrativo nos damos cuenta que no tiene facultades jurisdiccionales la llamada - - Procuraduría Federal del Consumidor, incluso sus resolucio-- nes requieren de hacerlas valer ante un órgano jurisdiccio-- nal después de haber sido supeditadas al criterio subjetivo de una de las partes al aceptar o no, el someterse a --

las resoluciones de dicha Procuraduría, por esta razón con
sidero que para evitar un posible conflicto de competencia
de aplicación de ambas leyes, debe ajustarse el Código Ci-
vil, en lo que se refiere a la rescisión de la compraventa
en abonos, y unificar el criterio establecido en la Ley Fe-
deral de Protección al Consumidor, y de esta forma elimi-
nar la contradicción del derecho otorgado a cualquiera de
las partes para rescindir el contrato, debiéndose estable-
cer en el Código Civil, los supuestos que establece la Ley
Federal en su artículo 29, y así, establecer un criterio -
uniforme en materia de rescisión del contrato de compraven-
ta en abonos.

" CONCLUSIONES "

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

- 1.- Después del análisis de los actos jurídicos y del -- contrato se deduce que, no todos los actos jurídicos son propiamente contratos, pero sí, todos los contratos son actos jurídicos.

- 2.- La terminología con que el actual Código Civil describía a los incapaces, ha sido substituída, en virtud -- de que era ofensiva y altisonante (imbéciles, locos o idiotas), cambiándose por la concepción moderna de -- disminuídos o perturbados en su inteligencia.

- 3.- Debe estimarse a la lesión como vicio del consenti--- miento, para exigir la nulidad del acto contractual, -- o bien la reducción de la obligación para lograr la -- equidad en los contratos, por lo tanto es correcto el cambio del concepto rescisión por el de nulidad en es ta figura jurídica, que establece el artículo 17 del Código Civil.

- 4.- El monto para determinar la forma del contrato de -- compraventa consistente en trescientos sesenta y cin co veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal es determinante y exacta, por lo que cuando la operación de compraventa sea inferior a ese porcentaje, no se requerirá escritura pública.
- 5.- La obligación de recibir la cosa, debe considerarse como una obligación propiamente dicha pese a que algunos autores, en la doctrina no la consideran como tal, sin embargo, el no recibirla en el lugar y tiem po convenido genera el pago de daños y perjuicios.
- 6.- La rescisión del contrato de compraventa en general, es tácita por contener obligación recíproca, sin embargo para lograr la mayor equidad en este contrato, debe estipularse en una de sus cláusulas, lo que se llama el pacto comisorio expreso, o cláusula resolutoria, e incluso inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 7.- La voluntad de las partes en los contratos tiene como limitantes el no afectar el interés público, ni dejar al libre albedrío de uno de los contratantes, los provechos y gravámenes en forma unilateral.

- 8.- La rescisión de la compraventa según la Ley Federal de Protección al Consumidor, constituye un tranquili zante social, originando un proteccionismo de Estado, fomentando el incumplimiento de obligaciones por parte de los consumidores, al saberse sobreprotegidos, alterando los principios del Derecho Civil.
- 9.- Existe libertad para contratar pero no existe libertad contractual, es decir que, las personas pueden - contratar con quien lo prefieran, pero no les es - - dable alterar la esencia de los contratos, ni alterar el orden público, ni el interés general, existiendo cada vez más, un intervencionismo de Estado - que ha restringido esa libertad contractual, al permitirse los llamados contratos de adhesión, cuyas -- cláusulas son unilateralmente establecidas.
- 10.- Al hacer una confrontación del artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y del artículo - 2310 del Código Civil para el Distrito Federal, encontramos evidente contradicción, al establecer la - Ley Federal, que el derecho para elegir entre la res cisión o el pago total del adeudo, se otorga al consumidor, mientras que el Código Civil, le otorga este derecho, al vendedor, al prescribir que la falta de pago de uno o, varios abonos, ocasionará la res cisión del contrato, por ésta razón debe, ajustarse

el precepto del Código Civil para unificar un criterio uniforme con respecto a la Ley Federal.

11.- La contradicción del derecho, sobre a quién corresponde la acción rescisoria en la Ley Federal y -- del Código Civil, genera un conflicto de leyes de competencia, sin embargo, se ha impuesto el Poder Judicial al emitir jurisprudencia, determinando que los preceptos de la citada Ley Federal, son aplicados por los Tribunales locales, teniendo como base el artículo 104 Constitucional.

12.- El derecho para ejercitar la acción rescisoria debe ser potestad de una de las partes, siendo este derecho para quien haya cumplido con las obligaciones derivadas del contrato, no así, de quien incumplió sus obligaciones.

En virtud de que la Ley Federal de Protección al Consumidor crea la Procuraduría Federal del Consumidor, organismo de carácter administrativo, que no tiene facultades jurisdiccionales, sino administrativas, corresponde a los tribunales locales la competencia para resolver las controversias que se susciten en el -- Distrito Federal, siendo la aplicación del Código Civil por ser el ordenamiento local, teniendo como base una fundamentación Constitucional.

" P R O P U E S T A S "

P R O P U E S T A S

- La inclusión del pacto comisorio expreso en las cláusulas de los contratos de compraventa en abonos, es básica para determinar a cuál de las partes en el contrato corresponde la acción rescisoria y por tanto el derecho a pedir la rescisión.

- En todos los contratos de compraventa en abonos de inmuebles, debiera inscribirse la cláusula rescisoria en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, para evitar que terceros de buena fe adquieran inmuebles, cuya propiedad es incierta, cuando la compraventa es -- con reserva de dominio.

- Deben ajustarse los preceptos referentes a la rescisión de la compraventa en abonos del Código Civil, unificando el criterio, conforme lo prescribe la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 29, en virtud de -- que por mandato Constitucional los tribunales locales en el Distrito Federal, son los que tienen competencia jurisdiccional, como lo establece el artículo 104 Constitucional.

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

- 1.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL; Teoría General del Derecho Administrativo, 6ª. Edición. Porrúa. México - 1984. 578 P.
- 2.- AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO; Contratos Civiles, 3ª Edición.- Porrúa. México - 1982. 301 P.
- 3.- BORJA SORIANO, MANUEL; Teoría General de las Obligaciones, - 9ª Edición. Concordado con la Legislación Vigente por - - - Manuel Borja Martínez. Porrúa. México - 1984. 703 P.
- 4.- BRAVO VALDEZ, BEATRIZ Y BRAVO GONZALEZ AGUSTIN; 2º Curso de Derecho Romano. Editorial Pax. México - 1986. 242 P.
- 5.- DEGNI, FRANCISCO; La Compraventa. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid - 1957. 447 P.
- 6.- FAYA VIESCA, JACINTO; Administración Pública Federal, La -- Nueva Estructura. 2ª Edición . Porrúa, México - 1983.
- 7.- FRAGA GABINO. Derecho Administrativo 28ª Edición. México.- Editorial Porrúa, 1989, 506 P.
- 8.- GARCIA MAYNES, EDUARDO; Introducción al Estudio del Derecho 36ª Edición. Porrúa. México - 1984. 444 P.
- 9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO; Derecho de las Obligaciones, 5ª Edición. Editorial Cajica. Puebla - 1984. 446 P.
- 10.- MAZEAUD, HENRI, LEON Y JEAN; Lecciones de Derecho Civil, -- Parte 3ª Volumen III. Contratos. Ediciones Jurídicas, S.A.- Buenos Aires, Argentina. 1974. 367 P.
- 11.- MIGUEL JUAN LUIS; Resolución de los Contratos por Incumplimiento, Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina - 1979-140 P.
- 12.- RISOLIA, MARIO AURELIO; Soberanía y Crisis del Contrato en la Legislación Civil, Edición del autor. Buenos Aires, -- Argentina - 1958. 392 P.
- 13.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Derecho Civil Mexicano, Contratos. Tomo IV., 16ª Edición. Porrúa. México - 1984 - 524 P.
- 14.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Compendio de Derecho Civil, Introducción , Personas y Familia, 20ª Edición. Porrúa. México -- 1984. 504 P.
- 15.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL; Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Volumen I. Editorial Porrúa. 3ª Edición. México - 1976 613 P.

- 16.- RODRIGUEZ FONEGRA, JAIME; Compraventa y Materias Aledañas Ediciones Lerner. Bogota, Colombia - 1960. 1149 P.P.
- 17.- SANCHEZ MEDAL, RAMON; De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad 7ª Edición . Porrúa, México - 1984. 524 P.
- 18.- SANCHEZ MEDAL URQUIZA JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos, por incumplimiento, México Porrúa, 1980, 140 P.
- 19.- SERRA ROJAS, ANDRES; Derecho Administrativo. Doctrina, Legislación y Jurisprudencia. 2º Tomo. 12ª Edición. Porrúa - México - 1983. - 773 P.
- 20.- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL; Contratos Civiles, 2ª Edición. Porrúa. México - 1985. 345 P.

LEGISLACION

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Con una explicación sencilla de cada artículo para su mejor comprensión. México, Trillas, 1987, 147 P.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. México, Miguel Angel Porrúa, 1984, 650 P.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. - 37ª ed. México, Porrúa, 1989; 373 P.
- Ley Federal de Protección al Consumidor. 15ª Edición. México Porrúa 1989. 253 P.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. 20ª Edición. México Porrúa, 1989, 924 P.
- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. 2ª Edición Castillo Ruiz Editores, México. 1987, 400 P.