



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

EL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO

TESIS

Que para obtener el Título de

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta

JOSE MANUEL VALDES GARCIA

CIUDAD UNIVERSITARIA

México, D. F.

1973



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

HILDA:

Tu estrella ha guiado mi
camino por el buen sendero
e iluminado el derrotero,
has hecho conciencia en mí
creando felicidad sin paralelo.

**JOSE MANUEL VALDES VALDES Y
MA. EVELIA G. DE VALDES:**

Coraje mostró, amor y bondad es;
aprendí de él a luchar y de ella a amar,
de los dos que nada pequeño es,
y que la nobleza nos ha de brindar,
el lograr los fines que deseamos realizar.

EL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO

PROLOGO:

Capítulo I:- LA COMPRAVENTA EN GENERAL.

Definición y Concepto.

Sus Elementos.

Efectos Entre las Partes.

Efectos con Relación a Terceros y Derechos de los Contratantes para el Caso de Incumplimiento.

Capítulo II:- EVOLUCION HISTORICA DE LA COMPRAVENTA- Y DEL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO.

De Roma al Código de Napoleón.

La Institución en la Doctrina y en Algunas Legislaciones Extranjeras.

La Institución en Nuestros Códigos.

Capítulo III:- DIVERSAS FORMAS DE VENTAS EN ABONOS -- CON GARANTIA PARA EL VENDEDOR.

La Compraventa en Abonos.

La Promesa de Compraventa.

El Arrendamiento Venta.

La Compraventa con Hipoteca, Prenda y Fianza.

La Compraventa con Pacto Rescisorio.

Capítulo IV:- EL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO.

Su Justificación y sus Efectos Tanto - Entre las Partes como con Relación a - Terceros.

Riesgos, Mejoras, Frutos y Responsabilidad Objetiva de la Cosa Vendida Bajo Pacto Reservatorio de Dominio.

Posibilidad de Gravámen de la Cosa Vendida Bajo Pacto Reservatorio de Dominio, Su Aplicación en los Muebles y en los Inmuebles.

P R O L O G O

En el ámbito del Derecho inquietan todos y cada uno de los problemas que se estudian; pero, en ocasiones, alguno logra interesar más. Es entonces cuando se siente la necesidad de profundizar una investigación -- para tratar de encontrar una solución más adecuada. -- Consideramos que es innegable su importancia dada la vital función que desempeña en la vida actual de una sociedad: nos referimos a " El Pacto Reservatorio de Dominio ".

El pacto que mencionamos anteriormente se inicia con el contrato de compraventa, que data desde que el hombre tuvo necesidad de ella al verse impedido de satisfacer todas sus necesidades merced a su exclusivo esfuerzo, por lo que se vió obligado a ocurrir a sus semejantes con el fin de cambiar con ellos los bienes que eran necesarios para uno y otros, satisfaciendo de esta manera las necesidades que apremian.

Esa institución, después de haber tenido una gran importancia económica sociológica en la antigüedad, aparece en el Derecho Romano debidamente legalizado. Podemos advertir, que en esta época no se transmitía simple y llanamente la propiedad de las cosas por medio del contrato, como sucede en la actualidad, sino que se requerían varias formalidades que hacían difícil esta transmisión. Sin embargo, el desenvolvimiento normativo de la compraventa ya había empezado, prosiguiendo de una forma tan intensa que los legisladores se vieron en la necesidad de simplificar la celebración de este instrumento.

Fué con el Código de Napoleón con el que vemos -- que se da un nuevo paso definitivo al respecto, pues -- en esta fecha se acepta en forma absoluta y positiva, -- que por medio del contrato de compraventa se transmite la propiedad de la cosa objeto de la venta sin necesidad de requisitos posteriores.

Debemos iniciar el estudio genérico de la compraventa, para poder enfocar posteriormente " El Pacto Reservatorio de Dominio ", que implica un gran número de problemas que vamos a tratar de revisar, con la manifestación anticipada de la limitación de nuestra capacidad.

CAPITULO I.-

LA COMPRAVENTA EN GENERAL.

Definición y Concepto.-

" A toda hora en toda edad, en cualquier estado de civilización, el hombre es un ser viviente, en continuo estado de necesidad, y así, a medida que la civilización avanza se multiplican las necesidades, las que se satisfacen cambiando lo que se tiene por lo que se desea " (1). El hombre primitivo consideraba a los productos del trabajo, como partes inherentes a su persona, obteniéndose como resultado que los primeros grupos primitivos se bastaran a sí mismos.

Al aumentar las necesidades de estos grupos, es decir de los componentes de una familia o de los que pertenecían a una misma tribu, clán, etc., se crearon conflictos económicos de diversa índole que desembocan en el nacimiento del comercio, el cual según diversas opiniones, no surge entre vecinos sino entre los pueblos alejados y de regiones distintas, valiéndose del cambio simple o trueque.

" Mientras que la moneda fué desconocida, no se practicó más que el cambio al contado, efectuado por una doble traslación de propiedad. Después de la introducción de la moneda, la venta en que se adquiere una cosa mediante un precio, se distinguió del cambio " -- (2). Es decir, que al pactarse una cantidad de dinero, como precio de una cosa, se estableció definitivamente la diferenciación entre el cambio y compraventa.

(1) Felipe López Rosado. Economía Política. página 29. °

(2) Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano. página 322.

Con el fin de tener una idea general de lo que se debe entender por compraventa, trataremos en este estudio de exponer algunos de sus efectos entre las partes.

El artículo 2248 de nuestro Código Civil define a la compraventa de la siguiente manera: " Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero ". El precepto legal antes indicado, nos señala como función jurídica de la compraventa, la de servirnos como un instrumento legal necesario para adquirir y transmitir la propiedad de las cosas o de los derechos de una manera onerosa y derivada. No sólo es importante la función jurídica, sino también lo es el aspecto económico de esta operación, siendo casi imposible el poder imaginarnos nuestro modo de vivir actual, sin las operaciones de compraventa, ya sean éstas mercantiles o civiles en sus diversas modalidades.

Autores como Planiol y Ripert, nos dicen: " El contrato de compraventa figura, por su importancia social y por su frecuente empleo, en primera línea entre los civiles; aún después de descartar todas las operaciones mercantiles que se reduzcan a una compraventa, ocupa en la vida jurídica lugar predominante " (3). La definición que de compraventa nos da el artículo 2248 de nuestro Código Civil vigente tiene como base la combinación de las ideas que rigen en la actualidad en casi todos los países sobre esta operación, las cuales fueron dejando atrás los principios y los efectos que los romanos les daban a los contratos, habiéndose simplificado la forma en que las personas pueden adquirir, por medio de los contratos, la propiedad de las cosas. La definición que hoy tenemos de esta operación es moderna y apropiada para el medio de vida actual, y permite que las operaciones económicas se desarrollen con mayor celeridad.

Se puede afirmar que la definición de Compraventa

(3) Planiol y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X página 1.).

dada por el artículo 2248, crea obligaciones con cargo a cada uno de los contratantes, pero además de ese efecto normal, produce el efecto excepcional de producir la transmisión del dominio por el sólo efecto de la conclusión del contrato de compraventa. Al respecto los Mazeaud (4) manifiestan " El Contrato de Compraventa produce dos series de efectos: Realiza, del vendedor al comprador, la transmisión de la propiedad de la cosa vendida; crea obligaciones recíprocas con cargo - al vendedor y al comprador ".

Al tener efectos obligatorios y traslativos la compra civil mexicana, ha adoptado las ideas francesas que señalan que la compraventa es un contrato por el cual una persona, que se denomina vendedor, transmite una cosa, o sea el derecho de propiedad a otra persona, en tanto que esa otra, que es el comprador, se obliga a pagarle su valor en dinero.

En nuestra Legislación, se considera la figura jurídica que nos ocupa como un contrato bilateral, consensual, algunas veces formal, conmutativo, aunque a veces puede revestir el carácter de aleatorio, oneroso y traslativo.

La compraventa es un contrato bilateral en virtud de que engendra derechos y obligaciones entre las dos partes que lo originan; el artículo 1836 del Código Civil define el contrato bilateral diciendo que es aquél en el que las partes se obligan recíprocamente. El licenciado Rafael Rojina Villegas (5) da la siguiente definición de bilateralidad: " Muchos han entendido que, contratos bilaterales son aquellos que desde su perfección producen obligaciones para las dos partes contratantes, cualquiera que sea la relación que entre ellos exista: Damos el nombre de contratos bilaterales a los que son generadores de obligaciones de esa clase, es decir, de obligaciones de tal naturaleza que entre ellas se dá la más perfecta reciprocidad siendo una la condición de la otra, hasta el punto de que no se conciben aisladamente.... Se dá esa relación de reciprocidad, tan íntima y sustancial que no se comprende la entrega del precio sin la de la cosa, ni viceversa. Se -

(4) Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera. Volúmen Tercero, página 186).

(5) Derecho Civil Mexicano. Tomo VI Volúmen I. Página 155.

debe de pagar el precio porque nos deben dar la cosa comprada, y nos debe ser entregada ésta porque hemos de satisfacer el precio ".

La compraventa es un contrato consensual en oposición al real, pues se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, es decir cuando aquél recae sobre la cosa y el precio. Por lo tanto, este -- existe antes de la entrega de la cosa ya que no es -- un elemento constitutivo del mismo, considerándose -- consensual aún en aquellas legislaciones que requieren su entrega para transmitir la propiedad, basándose en la existencia misma del contrato, pues una vez formado, engendra obligaciones antes de la entrega -- aludida.

Además, es por naturaleza consensual en oposición a formal, es decir, que la voluntad de los contratantes en la compraventa de bienes muebles, generalmente no reviste ninguna formalidad, requiriéndose solamente el consentimiento, ya sea este tácito o expreso.

Se admite que la operación se lleva a efecto -- por medio del consentimiento tácito, cuando hay hechos indubitables que la configuren, siendo generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y se deposita el precio, no habiendo lugar a duda sobre su presencia, pues permite que se efectúen dos actos en forma tácita, uno, de tomar la cosa que se -- quiere comprar y que se halla en venta, y el otro, -- recibir el precio sobre dicha cosa. En cuanto al consentimiento expreso, las partes llegan a un acuerdo -- pero de una manera explícita, bien que lo puedan hacer por escrito, o por medio de señas, ya que el único requisito sería, en esta clase de operaciones, -- que los contratantes llegaran a un acuerdo sobre la naturaleza del contrato, entendiéndose por ésta, que -- las partes estén de acuerdo en que la operación que van a celebrar es una compraventa, y que dicho acuerdo recae precisamente sobre la cosa u objeto que el vendedor desea vender por cierto precio ya señalado, y que el comprador esté de acuerdo sobre la cosa que desea comprar, debiendo ser al mismo tiempo la que -- el vendedor desea enajenar al precio ya estipulado.

Siguiendo al maestro Rafael Rojina Villegas, -

diremos que en cuanto a los inmuebles el contrato - siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, según que el precio im-
porte más de - - - - - \$ 500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), caso en el
- - - - - cual requerirá escritura pública; o que - no llegue a esa suma, hipótesis en la cual bastará-
el documento privado. La vigente Ley del Notariado- en los preceptos 14 y 54 ha modificado los artícu-
los 2316, 2317, 2320 y 2345 del Código Civil, en -- que se tomaba como base un precio mayor de - - - --
\$ 5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), para re-
- - - - - querir la escritura pública.

Sin embargo puede darse el caso, y se dá, aún- en materia de inmuebles, que se llegue a manifestar el consentimiento en una forma expresa, sin llegar- se a celebrar por escrito el contrato; en este su-
puesto se tiene acción para demandar la celebración, por escrito, del mismo.

Mencionamos anteriormente que la compraventa - es un contrato generalmente conmutativo aunque ex-
cepcionalmente puede funcionar como aleatorio. Es - conmutativa la compraventa, porque las prestaciones son ciertas y determinadas. También hacemos nuestra la opinión de Rojina Villegas en el sentido de con- siderar el carácter conmutativo de los contratos, -
" No de la dependencia del criterio económico de -- provecho o perjuicio, porque la determinación del - beneficio o perjuicio es siempre contingente, espe- cial en cada negocio, variable según las circunstan-
cias económicas, según las alteraciones de los pre- cios. Desde este punto de vista no habrá ningún con- trato conmutativo.... La diferencia estriba en que, en los contratos conmutativos las prestaciones son- siempre determinadas ".

Al respecto nos parece erróneo el contenido -- del artículo 1838 que al definir lo que se entiende por contrato conmutativo, habla del beneficio o la- pérdida en las prestaciones nacidas del mismo, en - virtud de que aún los contratos que presenten la - seguridad más absoluta de producir determinada uti- lidad económica, están sujetos a cualquier contin-
gencia futura.

Con base en la doctrina anteriormente expuesta - podremos afirmar que lo esencial y característico de la compraventa es que generalmente es conmutativa y - excepcionalmente aleatoria. Entendiéndose que es de - carácter conmutativo cuando las prestaciones son siem- pre ciertas determinadas o determinables, obligándose cada una de las partes a dar o hacer alguna cosa que- se considera como equivalente por lo que se da o se - hace por ella, siendo equivalente, en la compraventa, la tradición de la cosa con el pago del precio; de lo cual se establece que, contrato aleatorio será aquél- que se celebre sobre prestaciones que dependen de - acontecimientos, de tal forma que no se sabe, en la - mayoría de los casos, si la cosa llegará a existir o - no, Vgr.: la compraventa de esperanza.

La compraventa se considera como un contrato oneroso, en oposición a gratuito, ya que confiere provechos y gravámenes para ambas partes.

Tanto en el aspecto doctrinal, como en el Derecho Positivo, es de suma importancia esta clasificación de los contratos, pues según se ven investidos - de uno u otro carácter, diferentes consecuencias legales les serán aplicables, y así tenemos por ejemplo - que, la garantía por evicción constituye la regla de los contratos a título oneroso y la excepción a los - de carácter gratuito.

Sus Elementos.-

Nuestra Legislación Civil vigente considera en su artículo 2224 como elementos esenciales en cualquier acto jurídico el consentimiento y el objeto y, - por tanto también en la compraventa, a este respecto - también nos afiliamos a la opinión del licenciado Rafael Rojina Villegas según el cual, la forma no es un requisito de existencia en el contrato de compraventa (6).

Hemos aceptado tácitamente en la definición que damos al principio de compraventa, la existencia de un elemento característico como lo es el acuerdo de vo--

(6) Ob. cit. Tomo VI. Volúmen I. Página 177.

luntades que tiene por objeto transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a cambio de un precio - - cierto y en dinero. Es decir, no habrá compraventa si el consentimiento de las partes no llega a configurar se, o sea que no exista acuerdo sobre la transmisión de la cosa objeto de la venta y del precio que debe pagarse en forma correlativa, por tanto, " Es un - -- acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. La falta de consentimiento -- ocurrida por error en la naturaleza del contrato en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia; todo interesado tiene la posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituir la, pero si la controversia surge al respecto, - sí será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva " (7). Concluyendo, podemos decir que en la compraventa, las partes deben convenir en que una de ellas llamada vendedor transmita la propiedad de una cosa o de un derecho a la otra parte llamada comprador, independientemente de las modalidades que se adopten, el cual a su vez acepta que la cosa o derecho, materia del negocio jurídico, pase a su patrimonio, a cambio del precio - que de común acuerdo hayan fijado.

El segundo elemento de existencia de la compraventa es el objeto, respectodel cual se llega a confundir frecuentemente el objeto directo del contrato, o el objeto de las obligaciones que se originan, y al respecto manifestamos nuestro acuerdo con lo sostenido por el licenciado Rafael Rojina Villegas, quien al respecto dice: " El objeto directo de la compraventa consiste, en transmitir el dominio de la cosa por una parte y en pagar el precio cierto en dinero por la otra "(8)." El objeto directo en la compraventa no debe confundirse con el de las obligaciones de transmi-

(7) Ob. cit. Tomo VI. Volúmen I. Página 167 y 168.

(8) Ob. cit. Tomo VI. Volúmen I. Página 196.

tir a que dá origen, pues en las mismas, la cosa y el precio (como prestaciones de dar) son los objetos directos, respectivamente, en la enajenación que hace el vendedor y en el pago pago que ejecuta el comprador ".

Se ha afirmado por algunos autores, que no se puede hablar del objeto de los contratos, haciendo abstracción del objeto de las obligaciones, en virtud de que el objeto del contrato es la creación y transmisión de obligaciones, - Julian Bonnecasse (9) - de lo que se deduce que el objeto directo de los contratos, es la creación y transmisión de obligaciones y, el indirecto o mediato, el objeto de estas, llegándose a considerar también que, la cosa misma es objeto del contrato y de la obligación.

De lo expuesto con anterioridad, se desprende que el contrato es inexistente cuando falte la cosa, cuando no haya precio, aunque son estos elementos objetos indirectos del contrato y directos a su vez de las obligaciones nacidas del mismo.

Resumiendo, podríamos decir que habrá inexistencia de la compraventa, por falta de su objeto directo o indirecto, quedando comprendido dentro del objeto directo de esta operación, la falta de intención, misma que se considera falta de consentimiento, de las partes para transmitir el dominio de la cosa o derecho vendido y la falta de intención, de pagar un precio cierto y en dinero, por parte del comprador, a cambio de una cosa o de un derecho, El objeto indirecto del contrato, que a su vez es el directo de las obligaciones creadas por el mismo, lo encontramos en el contenido del artículo 1824, al estatuir que son objeto de los contratos: 1) La cosa que el obligado debe dar y 2) El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Planiol y Ripert, argumentan al respecto: " El consentimiento supone en las partes la voluntad de efectuar la compraventa. En defecto de esa voluntad, el contrato no queda celebrado; así, la promesa unila

(9) Tomo II. Página 304.

teral de venta no constituye una venta porque el comprador no ha manifestado su voluntad de adquirir ". - (10). Posteriormente, señalan estos autores, que " Es necesario que el consentimiento de las partes se refiera a la cosa y al precio; la venta no se entiende concluida mientras haya desacuerdo sobre alguno de los elementos de la cosa o del precio, y aún cuando se trate de un elemento secundario, como la medida exacta de la cosa vendida o el pago de los gastos de manutención o de almacenaje. Pero cuando el acuerdo queda establecido sobre esos extremos y ninguna condición ha sido fijada en el contrato, la compraventa queda definitivamente concertada, sea cual fuere el término fijado para la entrega de la cosa o el pago del precio ".

Los objetos indirectos en la compraventa lo son la cosa y el precio, ocasionando la falta de uno de estos dos elementos, la inexistencia del contrato.

La correlatividad que debe existir entre el consentimiento y los objetos indirectos del contrato, nos facilita saber cuando estamos frente a un caso de inexistencia, en virtud de que puede existir el consentimiento para transmitir una cosa o un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero, pero suele darse el caso de que no exista la cosa o faltarse el precio; en cualquiera de estos casos el contrato sería inexistente, pues falta alguno de los objetos indirectos de la compraventa. " Para que se constituya el objeto de las obligaciones contraídas por el vendedor, la cosa vendida debe: Primero: Existir, al menos eventualmente; Segundo: Hallarse en el comercio ". -- (11). Por lo tanto, cuando se realiza una compraventa y la cosa o derecho no existe, o no puede llegar a existir, o no está dentro del comercio, estamos frente a un contrato inexistente.

El segundo objeto indirecto de la compraventa, o sea el precio, siempre debe ser cierto y en dinero, - si no se llenan dichos requisitos la compraventa será inexistente.

(10) Planiol y Ripert. Contratos Civiles. Tomo X. Página 22.

(11) Planiol y Ripert. Ob. Cit. Tomo X. Página 23.

Por precio cierto se entiende, el verdadero, el real, en oposición al ficticio (12). Con esto se -- quiere decir que debe fijarse una cantidad determina da que equivale al precio, con la intención de que -- sea efectivamente pagada por el comprador al vende-- dor, y con la intención de que ésta sea exigida por el vendedor al comprador.

El precio debe ser en dinero, de no ser así da-- ría lugar a que nos encontráramos en el caso de una-- permuta si a cambio de una cosa se entrega otra. Pe-- ro la Ley Civil no es muy exigente al respecto, ya -- que en su artículo 2250 permite que parte se pueda -- dar en dinero y el resto sea pagado con el valor de-- una cosa, pero nos indica, que para que se considere compraventa, deberá ser igual o mayor el numerario -- al valor de la cosa que entregue en pago al compra-- dor, y será permuta en el caso inverso.

Efectos Entre Las Partes.-

Los efectos del contrato consisten precisamente en esas obligaciones, o como dice Louis Josserand -- (13) " Estudiar los efectos producidos en la venta -- es determinar las obligaciones que incumben tanto al vendedor como al comprador "; pero es conveniente -- considerar también los efectos de la compraventa -- cuando ésta no está revestida de las formalidades re-- queridas por la Ley.

Dejamos asentado que la operación de compraven-- ta es consensual para muebles y formal para inmue-- bles, por lo cual, ahora solamente vamos a tratar -- los efectos y las nulidades que se producen en la -- compraventa cuando es celebrada sin acatar ciertas -- formalidades señaladas por la Ley.

El artículo 2316 del Código Civil vigente seña-- la que " El contrato de compraventa no requiere para su validéz formalidad alguna especial, sino cuando -- recaee sobre un inmueble ". La inobservancia de la -- forma en las operaciones de compraventa de bienes in-- muebles, origina la nulidad relativa del contrato, --

(12) Francisco Lozano Noriega. Apuntes del Cuarto -- Curso de Derecho Civil. Página 64.

(13) Derecho Civil. Tomo II. Página 58 y siguientes.

siendo a este respecto muy explícito nuestro Código Civil, pues además del precepto legal señalado, se -- consigna otro que nos habla de la forma, en los si- -- guientes términos: Artículo 2228, " La falta de forma establecida por la Ley, si no se tratade actos solem- nes, así como el error, el dolo, la violencia, la le- sión y la incapacidad de cualquiera de los autores -- del acto, producen la nulidad relativa del mismo ". - Por lo anterior, la falta de forma no produce la in- existencia del contrato, sino que solamente se verá - afectado de nulidad relativa; concepto que se encuen- tra apoyado por las disposiciones establecidas en los artículos 2231 y 2232 del citado ordenamiento legal, - al estatuir, respectivamente lo que sigue: " La nuli- dad de un acto jurídico por falta de forma estableci- da por la Ley se extingue por la confirmación de este acto hecha en la forma omitida ". " Cuando la falta - de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubi- table y no se trata de un acto revocable, cualquiera- de los interesados puede exigir que el acto se otor- gue en la forma prescrita por la Ley ". Al permitir - el artículo 2231, que la nulidad se extinga por la -- confirmación del acto, observando la forma omitida, - configura otro de los elementos que integran la nuli- dad relativa; debiéndose entender en este mismo senti- do, por lo que hace a la clase de nulidad de que se - vea afectado el actoque se refiere el artículo 2232, siempre y cuando no se trate de actos revocables.

Ya hemos dicho anteriormente que el contrato de- compraventa, por una parte, transmite del vendedor al comprador la propiedad de la cosa vendida; y, por o-- tra, crea obligaciones con cargo al vendedor y al com- prador.

Para justificar lo anterior, bástenos repasar lo establecido por el artículo 2014 del Código Civil vi- gente, y en cuya redacción se puede advertir lo si- -- guiente: " En las enajenaciones de cosas ciertas y de terminadas, 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 ". El contenido -- del artículo antes descrito aplica a la compraventa -- el principio de la transmisión de la propiedad sólo -- "consensu".

De esta forma, dicen los hermanos Mazeaud (14) -- " La Compraventa no es solamente un contrato consensual, un contrato que se perfecciona y que une a las partes por el solo camino de sus consentimientos; produce, automática e inmediatamente, por ese exclusivo cambio de los consentimientos que perfecciona el contrato, y sin ninguna formalidad, la transmisión de la propiedad de la cosa vendida. Así pues, esa transmisión no es una obligación que pese sobre el vendedor; éste no está sujeto a transmitirle la propiedad al -- comprador; porque, desde el instante de la perfección del contrato y por el sólo efecto de éste, el vendedor ha perdido la propiedad, y la ha adquirido el comprador ".

Los mismos Juristas continúan de la siguiente manera: " La transmisión de la propiedad se produce sólo consensu; mientras que la entrega de la cosa es -- una obligación que pesa sobre el vendedor ". Por supuesto que, los contratantes pueden dotar a la compraventa de innumerables obligaciones, independientemente de las que la Ley señala, por lo que, si las partes van a contrariar la esencia misma del contrato se cambiaría la figura jurídica y ya no sería compraventa sino se trataría de otra operación.

Por eso desde Pothier, la doctrina, al estudiarlas cláusulas que pueden consignarse en un contrato, hizo la división de cláusulas esenciales, naturales y supletorias de la voluntad, las esenciales son aquellas que imponen la esencia del contrato y que, por -- consiguiente no dependen de la voluntad de las partes. En cambio las naturales aunque están previstas por la Ley para el caso del silencio, pueden por un pacto ex preso derogarse sin afectar la esencia misma de la cosa (artículo 1889 del Código Civil); son estas últimas, consecuencia de la naturaleza ordinaria del contrato, y sólo se permite que sean renunciadas en la -- forma y términos previstos por la Ley, esto es, según las reglas estipuladas en los artículos 6, 7 y 8 del.

(14) Ob. cit. Parte Tercera. Volúmen Tercero. páginas 188 y siguientes.

mismo cuerpo legal; se infiere de aquí que las cláusulas esenciales, además de lo que ya dijo Pothier se incluyen expresamente en nuestro Código Civil " .

Se ha sostenido que es de la esencia de la compraventa transferir la propiedad, pero no es requisito indispensable que se opere en el momento mismo de la celebración del contrato, pudiendo depender de un término o de una condición. Se alteraría la esencia misma del contrato si no fuese posible en el presente ni en el futuro, transferir la propiedad, porque entonces se estaría celebrando un arrendamiento o cualquier otra operación, pero de ninguna manera la compraventa. Los derechos positivos nos demuestran que no siempre ha sido de la esencia de la compraventa, transferir la propiedad en el momento en que se celebra el contrato.

En relación con las obligaciones del vendedor se deben considerar, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2283 del Código Civil, las siguientes: 1°) Entregar al comprador la cosa vendida. 2°) Garantizar las calidades de la cosa y 3°) Prestar el saneamiento para el caso de evicción.

Independientemente debemos de considerar otra serie de obligaciones a cargo del vendedor, a saber: -- A) Si existe plazo para la entrega, está obligado a la conservación de la cosa. B) Cubrir los gastos que origine la entrega. C) Entregar los frutos producidos, desde que se perfeccionó el contrato, hasta la entrega, así como los accesorios y títulos de la cosa. -- D) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. E) Pagar el impuesto del timbre. F) Pagar el impuesto de traslación de dominio en cuanto a inmuebles. G) Pagar el impuesto sobre la renta por la utilidad que le reporte.

La primerísima obligación no señalada en los puntos anteriores es la obligación de transmitir la propiedad de la cosa, reglamentada en el artículo 2248 del Código Civil vigente que al efecto dice: " Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero ". Con esto vemos que el vendedor no necesita realizar actos especiales para cumplir con esta obligación, puesto que el simple acuer

do de voluntades tiene como efecto la transmisión de la propiedad; puede afirmarse que esto es la regla general, la cual encuentra su fundamento en el artículo 2014 del mismo Código Civil y que transcribimos: " 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 ".

Como vemos, no es requerida la entrega material de la cosa objeto del contrato, con lo que puede darse la hipótesis que presenta el segundo párrafo del artículo 2284 de nuestra Legislación Civil vigente, - que afirma que hay entrega jurídica aun sin estar entregada la cosa en forma material.

Expuesta la regla general que se aplica a esta primerísima obligación, es necesario comentar sus excepciones y que principalmente son tres:

a).- La excepción referente a las cosas genéricas, - esto es, en las enajenaciones de especies indeterminadas, no se transfiere la propiedad sino hasta que se hace cierta y determinada con conocimiento del comprador, esta excepción la encontramos regulada en el artículo 2015 del Código Civil;

b).- La excepción referente a aquellas compraventas que están sujetas a una modalidad, plazo o condición para que se produzca la traslación; ejemplo de estos es la compraventa con reserva de dominio, en la cual, mientras el comprador no paga el precio, no se le transfiere el dominio;

c).- La excepción referente a los sistemas de crédito reglamentada en los artículos 26 y 70 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que al efecto afirman: " Los títulos nominativos y al portador se transmiten por la simple entrega, y en su caso además por endoso y la inscripción en los libros del emisor. Como se ve, el vendedor realiza un acto especial para la transmisión de la propiedad y que es la entrega material del título, puesto que es la

única forma de transmitir los títulos de crédito en virtud del principio de incorporación. Consecuentemente, la compraventa en este especial caso es perfecta desde que las partes convienen sobre la cosa y el precio, pero el vendedor queda obligado además, como consecuencia o efecto del contrato, a realizar todos los actos que le imponen los preceptos anteriormente citados.

La obligación de entregar la cosa objeto del contrato se encuentra reglamentada en una forma bastante completa en nuestra Legislación Civil en el capítulo V del título consagrado en el Código Civil al estudio de la compraventa, o sea en los artículos 2284 a 2292.

Primeramente es necesario asentar que la entrega de la cosa significa poner en posesión de ella al comprador, y al efecto diremos que algunos tratadistas, como Josserand (15) afirman que: " Esto no quiere decir que la entrega sea traslativa, ni de dominio, ni de posesión, ya que el comprador se ha convertido en propietario por la venta misma y, a partir de este momento ha adquirido el título de poseedor; el vendedor no podrá ya tener el Animus Domini; no será ya más que un poseedor precario por cuenta de otro ". -- " Ocurre algo distinto en las ventas de cosas determinadas ingenerere, la entrega que produce la individualización de la cosa, desplaza al mismo tiempo la propiedad, la posesión y la tenencia ".

La entrega puede hacerse en tres formas distintas: Entrega real, Entrega Jurídica y Entrega virtual.

La primera se presenta, cuando se entrega materialmente la cosa vendida o el título, si lo que sirve de base a la operación es un derecho; la jurídica, cuando la Ley considera recibida la cosa por el comprador, aunque no se haya entregado materialmente y; la virtual, cuando el comprador acepta que la cosa quede a su disposición.

Los artículos 2288 y 2289 reglamentan que la entrega debe de recaer precisamente sobre la cosa vendida con los frutos producidos desde que quedó perfec--

(15) Ob. cit. Tomo II. Página 6.

cionado el contrato, así como los rendimientos, accesos y títulos de la cosa: en suma, debe entregarse en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Por lo que se refiere a las ventas at-mesuram y at-corpus, los artículos que regulan su venta son el 2259, 2260 y 2261.

Por otra parte, el vendedor está obligado a entregar la cosa en el lugar convenido; a falta de lugar señalado, en el que se encontraba la cosa cuando se efectuó la compraventa. (16).

Si el comprador incurre en mora para recibir la cosa, queda obligado a pagar los gastos de alquiler y conservación de la misma; el vendedor no responde del cuidado de ésta, y solo será responsable del dolo o la culpa grave.

Para el caso de que el vendedor no haga entrega de la cosa, existe una sanción expuesta en el artículo 1949 del Código Civil, consistente en la facultad que tiene el comprador de elegir por la rescisión del contrato o bien el cumplimiento forzoso de la obligación; sún cuando se haya elegido el cumplimiento forzoso y resulte éste imposible, podrá pedirse la rescisión del contrato, independientemente de que se exija el pago de los daños y perjuicios respectivos. El artículo 2080 del Código Civil da la base a la aplicación de las sanciones mencionadas al indicar: " Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse pago y se trate de obligaciones de dar, no se puede exigir sino después de 30 días que sigan a la interpelación hecha legalmente; si se trata de obligaciones de hacer, el pago se efectuará al exigirlo el acreedor siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación ".

Cuando transcurre algún tiempo o antes de que el vendedor entregue la cosa éste se convierte en deudor, es decir queda obligado a conservar la cosa; como su posesión es precaria, responde de la pérdida, puesto -

(16) Artículo 2291 del Código Civil.

que, " La pérdida de la cosa en poder del deudor, se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario ". (artículo 2018 del Código Civil), presunción -- que debe considerarse juris-tantum; deberá, por tanto, soportar la carga de la prueba, acreditando circunstancias excluyentes de responsabilidad, tales como el caso fortuito o la fuerza mayor.

La tercera obligación importante que encontramos a cargo del vendedor es de garantizar las calidades de la cosa, garantía específica a todo enajenante lógica de la propia naturaleza del contrato, ya que al entregarse la cosa se hace teniendo en cuenta sus cualidades y así el artículo 2288 del Código Civil dice que el vendedor debe de entregar la cosa en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato.

" El vendedor debe asegurar al comprador la propiedad y pacífica posesión de la cosa vendida " dice -- Louis Josserand (17) " Debe conferirle la investidura y el libre ejercicio del derecho cedido; tal es el objetivo y tal el significado de la garantía contra la evicción. Esta se presenta en tres formas: Primero, -- obligación negativa de no perturbar al comprador. Segundo, obligación positiva de acudir a defenderlo en el curso de la instancia, de tomar su lugar y su causa. -- Tercero, una vez consumada la evicción, reparar pecuniariamente al comprador del daño experimentado ". Continúa diciendo: " Creemos que el solo temor de ser perturbado, no podrá legitimar el derecho de exigir la evicción ". A pesar de lo expuesto, estas reglas tienen excepciones derogatorias; Cuando se pacta en contrato expresamente, artículo 2121 del Código Civil, y siempre que no exista mala fé, según lo dispone el artículo 2122 del mismo ordenamiento.

El saneamiento para el caso de evicción, cabe, en nuestra legislación, en todos los contratos de compraventa, cualquiera que sea su objeto y naturaleza, bien se trate de bienes corporales o incorporales, etc.

Para finalizar con la evicción, tendremos que mencionar que algunos estadistas sostienen " Que si es -- permitido en la compraventa la renuncia a la evicción,

(17) Ob. cit. Página 64.

puede llegarse al caso de que exista, una compraventa en la que la propiedad no sea adquirida por el comprador, si éste es eviccionado y desposeído por el verdadero propietario ". En tesis contraria se argumenta: - " Que si es desposeído, propiamente no existe el contrato por no integrarse sus elementos; no hay transferencia, ni objeto, no hay cosa. Si no es desposeído - hay compraventa, el vendedor hace propietario al comprador, por ser de su propiedad lo vendido. Si no es desposeído, no obstante no ser dueño de la cosa el -- vendedor, no hay venta, ya que la causa que origina la transferencia no es propiamente el contrato, sino la prescripción ". (18).

Tenemos que hacer mención también en este estudio de la garantía contra los defectos ocultos de la cosa, garantía que es consecuencia lógica de los intereses de las partes de la compraventa, puesto que el adquirente al hacer el contrato supone a la cosa útil para sus intereses. Esta garantía la encontramos en el artículo 2142 del Código Civil que dispone: " En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada, que la haga impropia para los usos a que se la destinan, o que disminuyan de tal modo este uso, que de haberlo conocido el adquirente no hubiera hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa ".

A este respecto, el licenciado Francisco Lozano-Noriega, (19) coloca como una derogación al principio a los contratos aleatorios, compra de esperanza, renta vitalicia, etc.

La obligación a que estamos refiriéndonos está dirigida para tres situaciones diferentes:

1).- Gravámenes en las fincas, ya sea que se trate de una carga, o bien de una servidumbre voluntaria no aparente. El perjudicado viene a ser el adquirente y está en posibilidad de pedir la indemnización correspondiente o bien la rescisión del contrato (artículos 2138 y 2139).

2).- Defectos en general, por los cuales resulta impropia la cosa para satisfacer los usos para --

(18) Luis Montes de Oca. "La Naturaleza Jurídica de la Compraventa ". Tesis 1936. Página 31.

(19) Ob. cit. Página 89.

los que está destinada. Estos defectos son conocidos con el nombre de " Vicios Redhibitorios " por que -- de ellos resulta la facultad del adquirente de promover o intentar la acción redhibitoria. Para resolver el contrato, podrá exigir el pago de los gastos hechos para repararlo o solicitar sea rebajado el precio a juicio de peritos (artículos 2144 y 2149).

3).- Defectos de los animales o ganados, a ellos se refieren en forma específica los artículos - 2150, 2152, 2153 y 2155 y aquí sólo los enumeramos por razones de orden práctico ya que no es la materia de nuestro tema.

Los requisitos necesarios para que se esté obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, son los siguientes: Primero: Que el vicio sea oculto (artículo 2142 y 2143), excepción hecha de que el adquirente sea un perito, porque se percata fácilmente de los mismos. Segundo: Deben ser vicios que destruyan la utilidad de la cosa o que la disminuyan. Tercero: Deben ser desconocidos por el adquirente y anteriores al contrato; tal cosa se previene en el artículo 2157 del repetido cuerpo legal.

Con relación a las obligaciones del comprador tenemos que mencionar que la principal es la de pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, aún cuando se descubren otras obligaciones entre las que se citan las siguientes: Primero: Tomar la cosa, Segundo: Pagar por mitad los gastos de escritura y registro. Y Tercero: La posibilidad de que se paguen los intereses del precio.

En principio, podemos afirmar que la obligación de pagar el precio constituye la función propia y de finida de la compraventa, es decir, que es por esencia el principal constreñimiento que se hace al comprador al quedar celebrado el contrato, dicha obligación de pagar el precio al vendedor, dice Josserand-(20) " Es también un derecho del comprador, si el -- vendedor se niega a recibirlo el comprador puede recurrir al procedimiento de la consignación, en los -

(20) Ob. cit. Página 87.

términos de nuestra legislación procesal ".

El pago del precio debe hacerse en el lugar señalado en el contrato, pero en el supuesto de que no se haya señalado, este se hará en el tiempo y lugar en el que se entregue la cosa. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2294 del Código Civil vigente.

El pago generalmente es al contado, pero puede hacerse también en cuotas periódicas siguiendo los principios de exactitud en el tiempo, lugar, forma y modos convenidos.

Cuando la venta no fue realizada al contado y no se hayan convenido plazos, el precio será exigible a los treinta días después de la interpelación que se haga ya sea judicial, o extrajudicialmente, o ante notario, o dos testigos. (artículo 2080).

El vendedor tiene varios derechos que ejercitar en contra del comprador, cuando éste no paga el precio convenido; nos referiremos enseguida a algunos de ellos.

Cabe mencionar el contenido de la fracción octava del artículo 2993 de nuestro Código Civil, que se encuentra en el título relativo a la concurrencia y prelación de los créditos; aquí se le concede un derecho de preferencia, ya que tiene la facultad de pagarse el precio con el valor de la cosa, si se reclama, dentro de los 60 días siguientes a la venta, si ésta fué al contado, o de vencimiento, si se hizo a plazo.

También tiene un derecho de retención. Se lo da el artículo 2286 del mismo ordenamiento, que determina que el vendedor no está obligado a la entrega de la cosa si el comprador no satisface el precio, a menos que se haya fijado un plazo para el pago, no obstante, hay ocasiones en que, a pesar de mediar plazo, el vendedor puede retener la cosa, por ejemplo, cuando el comprador se vuelve insolvente, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio.

En relación a este punto el licenciado Francisco-

Lozano Noriega (21) nos dice: " No se trata de un derecho de prenda, sino de retención.... si el vendedor ya entregó la cosa ese derecho de retención ya no se puede ejercitar, pues no es un derecho real, es un -- privilegio; el acreedor prendario, si llega a perder la prenda tiene el derecho de recuperarla; con la entrega, el vendedor pierde el derecho de retención, -- quedando facultado a ejercitar otros pero nunca éste".

1º- En relación con la obligación del comprador de tomar la cosa mencionaremos con Louis Josserand -- (22) " No es solamente una obligación para el vendedor, la de entregar la cosa vendida, es también un derecho para él, el efectuar la entrega, el de imponer al comprador la toma de dicha cosa; como es por otra parte un derecho para todo deudor el de liberarse en la época convenida ".

Estrictamente no aparece consignada esta obligación en nuestra legislación vigente y sólo hay una -- disposición que dice que cuando el comprador incurra en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler -- de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido, es decir, no da lugar a una acción rescisoria -- del contrato, y menos a una resolución de pleno derecho.

Es decir, que la consecuencia jurídica no es de rescindir el contrato, sino de descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa.

2º- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, obligación que la encontramos consignada en -- el artículo 2263 del Código Civil vigente, disposición que es de carácter supletoria y por consiguiente sujeta a la voluntad de las partes y renunciabile.

3º- Nuestro Código Civil vigente, sanciona al -- comprador con el pago de los intereses en los tres ca sos siguientes:

(21) Ob. cit. Página 95.

(22) Ob. cit. Tomo II. Volúmen II. Página 87.

- a).- Si así convinieron las partes.
- b).- Si la cosa vendida o entregada produce frutos.
- c).- Si se constituye en mora.

El pago de los intereses que se contrae en los tres supuestos anteriores, es por el tiempo que medie, entre la entrega de la cosa y el pago del precio. Otrócaso, en que el comprador debe pagar intereses, lo tenemos cuando le es concedido un plazo para el pago del precio; claro que puede pactarse en contrario, es decir, que a pesar del plazo de que disfruta para cumplir con su principal obligación, no debe intereses, si se estipula expresamente en el contrato.

En las ventas a plazo; dice nuestro Código Civil, en las que no se pactó el pago de intereses, el vendedor no los debe por razón del plazo, aunque reciba -- frutos, pues el plazo hizo parte del contrato y se -- presume que por esta circunstancia se aumentó el precio.

Existe (Artículo 2299 del Código Civil), un caso en el que el comprador puede no pagar el precio o retenerlo, y es el siguiente: Que sea perturbado en su posesión o derecho o tuviere temor de serlo, en las ventas a plazo o con espera del precio, a menos que el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, -- salvo si hay convenio en contrario.

Efectos con Relación a Terceros y Derechos de los Contratantes para el Caso de Incumplimiento.-

Se considera como tercero a aquella persona que no ha figurado ni materialmente ni por representación en algún contrato.

Se puede decir, que los contratos tienen efectos solo entre las partes, y no perjudican ni aprovechan a terceros. "Res Inter Alios Acta, aliis nec prodest - nec nocet" , (la cosa realizada para unos, ni daña - ni aprovecha a otros).

Observamos que aún cuando el contrato se considere como fuente de obligaciones, no extiende su eficacia ni en pro ni en contra de terceros. Pero cuando -

la presentación que representa el objeto del contrato se ejecuta, cuando se convierte en un hecho jurídico, puede producir en muchos casos consecuencias, que -- bien beneficien o perjudiquen a terceros que no tomaron parte en el contrato.

Así encontramos que, con la celebración de nuevos contratos, puede el deudor hacer peor la suerte -- de sus acreedores.

Ya es sabido que el efecto general de la rescisión es el devolver las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato; como si éste no se hubiere celebrado. El vendedor readquiere la propiedad de la cosa y el comprador lo que haya pagado.

Pero veremos que no siempre sucede así: Supongamos que, al decretar o demandarse la rescisión, el -- comprador ya no es el dueño de la cosa, la ha transmitido a una tercera persona, quien desde luego la adquirió de quien tenía el derecho de enajenarla, de -- alguien que en virtud del contrato era propietario.

En ese caso, de producir sus efectos, la rescisión dañaría a un tercero que bien puede ser de buena fé.

A este respecto el artículo 1950 del Código Civil vigente establece que, para que opere la rescisión, en perjuicio del tercer adquirente de buena fé, es necesario que se estipule en forma expresa y se inscriba en el Registro Público en la forma prevenida por la -- Ley.

En relación a los derechos de los contratantes -- para el caso de incumplimiento, hemos de mencionar en primer lugar los derechos que tiene el vendedor, los cuales se pueden enumerar de la siguiente manera:

- 1.- Derecho de preferencia.
- 2.- Derecho a no entregar la cosa y
- 3.- Derecho a exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

- 1.- En relación con el derecho de preferencia --

tenemos que señalar que si el comprador por cualquier razón no cubre el precio una vez entregada la cosa -- por el vendedor, además de la posibilidad de embargar los bienes respectivos, el vendedor tiene el derecho de preferencia sobre la cantidad que resulte de la -- venta de la cosa, para el caso de que ésta sea sacada a remate por insolvencia, quiebra o concurso del comprador. Así vemos que la suma obtenida se aplica en -- primer lugar al pago del precio de la cosa según lo -- dispone el artículo 2993 del Código Civil que al efecto dice " Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente :VIII). El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y -- no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, o del vencimiento, si la venta fué a plazo.

Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieren sido inmovilizados ".

2.- Cuando el comprador no cumple con la obligación de pagar el precio, y el vendedor no ha hecho entrega de la cosa vendida éste último puede retenerla de acuerdo con el artículo 2286 del Código Civil que dice: " El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, -- salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago ". Pero aún en el caso de que se haya concedido un plazo para el pago, según el artículo 2287, el vendedor puede retener la cosa vendida si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, ano ser -- que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido. Según Planiol y Ripert, el derecho de retención no puede ser ejercitado por el vendedor en circunstancias que no sean las antes descritas (23).

Planiol explica el fundamento de este derecho de retención del vendedor, en la naturaleza bilateral -- del contrato que supone cambio de la cosa por el precio, de tal manera que en los contratos bilaterales --

(23) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Página 175.

una parte se obliga a cambio de que la otra también se obligue. Es decir, el vendedor se obliga a condición de que el comprador pague el precio. El vendedor ejerce en sí el derecho de retención sobre la cosa de la cual no es ya propietario, sino simple tenedor.

El ejercicio de este derecho de retención por el vendedor exige, de acuerdo con los Mazeaud, de dos requisitos:

" De una parte, el crédito del precio debe ser exigible. Si, en el momento en que el vendedor esté obligado a entregar, el comprador no está sujeto aún a pagar el precio, el vendedor no puede utilizar el derecho de retención ".

" Por otra parte, el comprador no debe haber adquirido aún la tenencia de la cosa ". (24).

3.- Fracción más importante en las relaciones jurídicas que originan la compraventa es el derecho de exigir el cumplimiento o la resolución del contrato; tanto en las enajenaciones civiles como en las mercantiles, el vendedor usualmente opta por exigir el cumplimiento del contrato de acuerdo con el artículo 1949 que rige los casos de incumplimiento de obligaciones recíprocas, y al efecto dispone que: " El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible ".

El vendedor tiene además como en cualquier contrato bilateral, la acción rescisoria con pago de daños y perjuicios en los casos de incumplimiento del comprador. El efecto general de la rescisión es precisamente colocar las cosas en el estado en que se encontraban, como si no se hubiese celebrado el contrato. Esta regla llamada pacto comisorio tácito, se sobreentiende en todos los contratos bilaterales y se hace especialmente aplicable a la compraventa; al efecto el artículo 2300 dispone que: " La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará-

(24) Ob. cit. Tercera Parte. Volúmen III. Páginas 328 y 329.

Lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 ".

Como veremos más adelante, es requisito que el pacto rescisorio sea expresamente estipulado para que surta efectos contra terceros, y a este requisito -- atribuimos el que hayan surgido conclusiones respecto a la necesidad de que tal estipulación, llamada pacto comisorio expreso o cláusula rescisoria, se incluya para que surta efectos entre las partes. Concluimos que tratándose de ventas de inmuebles al contado o a plazos, si el precio no se cubre el vendedor puede exigir la rescisión del contrato aunque no exista pacto en ese sentido. La conclusión anterior se deduce de lo señalado en los citados artículos -- 1949 y 2300, y además por razón de que el artículo -- 1950 sólo establece la necesidad del pacto expreso -- para afectar derechos de terceros de buena fé. Consideramos que es aplicable al caso de regla general de que el vendedor que no haya cobrado puede pedir la -- resolución judicial de la compraventa, ya que ésta -- es una facultad que le confiere todo contrato sin -- lagmático al acreedor de una obligación incumplida.

Ahora bien, aún cuando hemos visto que en todas las compraventas se admite el pacto comisorio tácito para efectos entre las partes, y que , por lo tanto, no es necesario el pacto comisorio expreso para hacerlas rescindibles, su estipulación es ventajosa para el vendedor ya que opera de pleno derecho, es decir la parte que ejerza no tiene que recurrir a -- los tribunales. Al respecto los hermanos Mazeaud establecen: (25) " La obligación de acudir a los tribunales para que pronuncien la resolución de la compra venta puede ser descartada por la convención. Las -- partes insertan válidamente en el contrato un pacto comisorio expreso, cláusula en virtud de la cual la compraventa se encuentra resuelta de pleno derecho -- si no se paga el precio en la época convenida ". En cambio, tratándose del pacto comisorio tácito fundado en el artículo 1949, forzosamente se requiere que la parte que lo ejerza obtenga que el juez decrete -- la resolución correspondiente.

(25) Ob. cit. Tercera Parte. Volúmen III. Página 331.

El comprador tiene derecho para el caso de incumplimiento del vendedor : Primero, a no pagar el precio; Segundo, a exigir el cumplimiento; Tercero, a exigir la resolución; Cuarto, a exigir la disminución del precio.

1º). El derecho de retención o el derecho a no pagar el precio está consagrado en el artículo 2299- del Código Civil vigente el que al efecto dice: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere -- justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la - posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en -- contrario ".

Para que el comprador pueda ejercer su derecho de retener el precio, es necesario que las perturbaciones que sufra sean jurídicas y no solamente materiales, a no ser que éstas provengan del mismo vendedor, en cuyo caso sí tiene el comprador derecho a re tener el precio. La perturbación jurídica debe provenir de algún derecho de tercero, anterior a la venta, derivado ese derecho de un gravámen, de una obligación real, o de la constitución de un derecho real.

El comprador también está facultado para retener el precio cuando tenga justo temor de ser perturbado jurídicamente por algún derecho de tercero anterior a la adquisición; pero este temor debe fundarse en una situación objetiva no simplemente en una creencia arbitraria o caprichosa del comprador.

2º). El comprador que ha pagado el precio tiene, con base en el artículo 1949 antes citado, el derecho de exigir al vendedor la entrega de la cosa o la resolución del contrato. Si no fuera posible exigir ésta, por haber perecido la cosa, el comprador sólo -- tendrá una acción rescisoria, más la facultad de exigir una indemnización compensatoria por los daños y perjuicios causados, mismos que podrán ser superiores si se demuestran daños especiales e incumplimiento imputable al vendedor. El comprador está facultado legalmente, conforme a los artículos 2285, 2288, - 2289, 2290, 2291 y 2292, para exigir, además de la - entrega de la cosa vendida: a). El pago de los gastos de entrega; b). La entrega de la cosa en el es-

tado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato; c). Todos los frutos producidos desde ese momento, y los rendimientos, accesiones y títulos de la misma; d). Todo lo que contenga el inmueble cuyos linderos - sean designados, aun cuando haya exceso o disminución de las medidas expresadas en el contrato y e). Que la entrega se haga en el lugar convenido, y a falta de convenio, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Cuando el vendedor, antes de hacer la entrega hu biere enajenado la cosa, el comprador tendrá una acción reivindicatoria frente al tercer adquirente, la cual ya no podrá refutarse como acción de cumplimiento, pues no se intenta contra el vendedor; independientemente de que el comprador reivindique la cosa, debe rá pagar al vendedor los daños y perjuicios causados.

3°). Existe, para el caso de que el vendedor no haga entrega de la cosa, una sanción expuesta igualmente por el artículo 1949, consistente en la facultad que tiene el comprador de elegir por la rescisión del contrato o bien el cumplimiento forzoso de la obligación. Aún cuando se haya elegido el cumplimiento forzoso y resulte éste imposible, podrá pedirse la rescisión del contrato, independientemente del pago de los daños y perjuicios causados. El artículo 2080-del Código Civil dá la base para la aplicación de las sanciones mencionadas.

También puede el comprador pedir la rescisión, cuando el cumplimiento de la obligación de entregar se hiciera imposible por perecimiento o desaparición de la cosa, en cuyo caso podrá exigir el pago de los daños y perjuicios si existe culpa por parte del vendedor; y en los siguientes casos especiales: a). Cuando la prefiera sobre la de disminución de precio en los casos en que la cosa enajenada tenga defectos ocultos (artículo 2144), en cuyo caso si el comprador probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa y no se los manifestó, el vendedor deberá indemnizar al comprador de los daños y perjuicios (artículo 2145) y por el contrario, si no se comprueba que el vendedor conocía los vicios, éste solamente está obligado a restituir el precio y abonar los gastos del contrato que el comprador haya pagado (artículo 2145); b). Cuando el comprador sufre la evicción-

en cuyo caso, si hay buena fé, la obligación del vendedor es la de restituir el precio de la cosa, los gastos del contrato que hubiere hecho el comprador y los del juicio de evicción, el valor de las mejoras útiles y necesarias que el comprador hubiere realizado (artículo 2126), y si el vendedor hubiere procedido de mala fé, éste devolverá, a elección del comprador, el precio de la cosa al tiempo que éste último haya sufrido la evicción, o el que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y además pagará los daños y perjuicios (artículo 2127); c). Cuando la finca vendida se encuentre gravada con alguna carga o servicium voluntaria no aparente (artículo 2138) y opte por ejercitar esta acción en lugar de la indemnización; - d). Cuando el vendedor presente el acervo vendido como de especie homogénea, y oculte en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (artículo 2260).

Así mismo, el comprador tiene derecho para ejercitar la acción estimatoria, o Cuanti-Minoris, tratándose de los casos en que la cosa vendida tenga defectos ocultos, y si el comprador prefiere dicha acción sobre la de rescisión (Artículo 2144). Al efecto, el comprador tiene derecho a que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio a juicio de peritos.

CAPITULO II.-

EVOLUCION HISTORICA DE LA COMPRAVENTA Y DEL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO

De Roma al Código de Napoleón.-

Hemos dicho al principio de este trabajo que el concepto que de la compraventa se tiene en el derecho moderno, no es el que ha prevalecido en todas las épocas, ya que hemos dicho que ha sido un continuo cambio en sus principios.

Sabemos que la venta tuvo como primer antecedente la permuta. En tiempos pasados, las personas cambiaban las cosas que tenían y que no necesitaban, por aquellas otras que les eran necesarias y que otros poseían. Este tipo de contrato, quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio.

En el Derecho Romano, el contrato, nudo pacto, no transmitía la propiedad, la venta como todos los contratos, sólo tenía por efecto la creación de obligaciones entre las partes.

La definición que dan los romanos del contrato de compraventa confirma nuestra aseveración: " Hay compraventa cuando dos personas convienen en que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante el pago de un precio fijado en dinero ".

" El vendedor simplemente está obligado a hacer tener la cosa al comprador, y nada se opone a que esta obligación tenga por objeto la cosa ajena ". Vemos que la obligación del vendedor se reduce a " Hacer tener al comprador la cosa vendida, procurando su disfrute completo, duradero y pacífico, mediante pago de un precio fijado en dinero; el vendedor debe: praestare emptori remlicere habere (26).

(26) Eugene Petit, Ob. cit. Página 389.

Esto que parece una equivocación, es perfectamente explicable por la propia naturaleza y extensión de las aplicaciones de la venta consensual; accesible a los peregrinos como a los ciudadanos; si el vendedor hubiera tenido la obligación de transmitir la propiedad de la cosa vendida en favor del que compraba, tal obligación no hubiera tenido cabida con los peregrinos, los que no tenían el *comercium*; en cuanto a su objeto, no hubiera sido posible aplicarse ni a los --fundos provinciales, sobre los que ni los mismos ciudadanos tenían la verdadera propiedad, ni a las cosas que se tenían *in bonis*, ni a la cosa ajena. La obligación de entrega, no es *nuda traitio*, es una simple *detentación* de lo que se entrega, debe ser una *vacuum possessionem* libre y duradera, la que no puede quitarse por un *interdicto*. No obstante, " Si esa entrega es hecha por un vendedor propietario y el objeto es *necmancipi*, transfiere el dominio al comprador, pero solamente cuando ha pagado el precio, o cuando el vendedor le concede un término para el pago " (27).

De lo anterior se desprende que en el Derecho Romano, el contrato de compraventa no era traslativo de dominio y en efecto, para que la cosa objeto de la --compraventa pasara al dominio del comprador, después de celebrado el contrato, era necesario recurrir a alguno de los modos idóneos por medio de los cuales se podía adquirir la propiedad. Estas --juris jurídicas, fueron con el tiempo la *mancipatio*, la *in jurecessio* y la *traditio*.

La *mancipatio*, que se usó en el período clásico, consistía en una serie de formalidades que indicaban la simulación de una venta; Eugene Petit (28), la describe así: " El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libre *pens* o *porta* balanza. Todos deben ser púberes y disfrutar del comercio. Es necesario que la cosa esté presente, a menos que fuere inmueble, en cuyo caso esta condición queda incomoda e imposible y no era exigida. El adquirente, entonces, coge con la mano la cosa objeto de la *mancipación* y declara ser el propietario conforme al derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y

(27) Eugene Petit. Ob. cit. Página 389 y siguientes.

(28) Ob. cit. Página 262.

la balanza. Finalmente, golpeaba en la balanza con -- una pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera - la transferencia de la propiedad."

La *mancipatio* era el modo ordinario de enajenar- la *res mancipis*, como se denominaba a las cosas más - importantes o más preciadas, como los fundos de tie- rra y las casas situadas en Italia, las servidumbres rurales sobre los mismos fundos, los esclavos y las - bestias de carga y de tiro. En cambio, la *mancipatio*, aplicada sobre las cosas menos importantes, llama- das *nec mancipis*, no producían ningún efecto. Bajo Justi- niano desapareció la división de las cosas en *manci- pis* y *nec mancipis*, con lo que desapareció también la *mancipatio*.

La *in jure cessio* se remonta, igual que la *manci- patio*, al período clásico, pero en tanto que la *manci- patio* se realizaba entre particulares, la *in jure ce- ssio* exige la presencia del magistrado.

Consistía en un proceso ficticio de reivindica- ción en el que el demandado se muestra conforme con - la retención del actor. Eugene Petit (29) lo describe en la siguiente forma: " El cedente y el adquirente - comparecen *in jure*, es decir, delante del tribunal -- del pretor en Roma y del presidente de las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era- menester transportarse a esos lugares, pero es proba- ble que en la época clásica no fuera exigible esta -- condición, contentándose con llevar un fragmento que- representase el inmueble. El adquirente, poniendo en- tonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propieta- rio según el derecho civil y el magistrado pregunta - después al cedente si no opone alguna retención con- traria. Si éste conciente en la enajenación y no pro- testa de dicha afirmación, el magistrado la sanciona- y declara propietario al adquirente ".

La *in jure cessio* se aplicaba tanto a las cosas *mancipi* como a las *nec mancipi*. Perdió su utilidad - a medida que se amplió el uso de la *traditio* y por - fin desapareció bajo Justiniano.

La *traditio* consistía en la entrega de la pose- sión de la cosa con intención de enajenarla. Según-

(29) Ob. cit. Página 264.

Eugene Petit (30) " La transmisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente de manera que pueda realizar sobre ella actos de propietario. Siendo dinero o alguna cosa mueble, la tradición puede ser la entrega mano a mano. Si es inmueble, es suficiente con conducir allí al accipiens, o enseñárselo desde algún lugar elevado, diciéndole que se lo entrega. Tratándose de mercancías encerradas en un almacén, basta también con entregar las llaves al adquirente, delante del mismo almacén para que pueda entrar a su gusto ".

En la época clásica, la tradición de la cosa *necmancipi* transfería la propiedad al adquirente, pero aplicada a una cosa *mancipi*, transmitía sólo la posesión. Al desaparecer esta clasificación de las cosas, bajo Justiniano, la tradición fué suficiente para transferir la propiedad de cualquier cosa a la cual se aplicara.

Como en el Derecho Romano la compraventa obligaba sólo a procurar la libre posesión de la cosa, sin implicar la traslación del dominio, la venta de la cosa ajena se consideró válida y el comprador no podría reclamar mientras tuviera la posesión.

La cláusula de reserva de dominio en el campo del Derecho Romano, con su significado y alcance actual no fué conocida, ya que el pago del precio era elemento necesario al perfeccionamiento del negocio jurídico.

No hubo texto que autorizara una cláusula convencional, en la que el vendedor se reservara la propiedad de la cosa, a lo más se llegaba a convenir, cuando el pago del precio no era de inmediato, que el comprador tuviera la cosa a título precario o en locación -- (L. 20 Dig. 43, 26 y L. 21 Dig. 19, 2).

En el antiguo Derecho Francés, através de formas consuetudinarias se conservó la tradición simbólica ficta del Derecho Romano, pero siguió considerándose a la compraventa como un contrato no traslativo de derechos de dominio, sino únicamente como transmisor de la posesión pacífica de la cosa, en beneficio del comprador.

(30) Ob. cit. Página 249.

Una costumbre que fué tomando consuetudinariamente cuerpo, atribuye efectos, traslativos de dominio a la compraventa, llegando ésta a ser definida por algunos autores contemporáneos a Pothier, con plena eficacia traslativa de propiedad.

En ese entonces, la reserva de dominio se asimiló como una cláusula sobre entendida en los contratos de compraventa, la que se aplicó a las ventas a crédito, siendo ésta la invocación más considerable del Derecho Francés antiguo, pues las soluciones romanas, continuaban, por lo general, sosteniéndose.

Es hasta el momento de redactarse el Código Napoleónico (Código Civil Francés de 1804) cuando se estableció que la venta se perfeccionaba desde que se convenía en la cosa y el precio y desde ese momento, el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa; esta obligación lleva aparejada la transmisión del dominio, pero ésta no se efectúa en el momento mismo del contrato, sino desde el momento en que haya debido hacerse la entrega de la cosa, aún cuando materialmente no se haya efectuado dicha entrega, de tal manera que se acepta una tradición simbólica o jurídica.

El artículo 1582 del Código antes citado, define la venta como " Un contrato por el cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarla " sin mencionar el efecto principal producido por este contrato; en tal definición nada se dice sobre la transmisión de la propiedad. Al decir unos autores: " Los redactores del Código Civil Francés, fueron quienes modificaron la noción histórica de la compraventa, al decidir implícitamente que ésta supone la transmisión de la propiedad, al adquirente de la cosa vendida ".

" Por otro lado Aubry y Rau han afirmado que si la transmisión de la propiedad es de la propia naturaleza de la venta, no lo es de su esencia y se dice que ciertas ventas quedan perfeccionadas sin transmisión inmediata de la propiedad, según se observa en dos casos: - 1º) Cuando las partes convienen en retardar la transmisión inmediata de la propiedad, 2º) Si la transmisión inmediata de la propiedad se ha hecho imposible, por el hecho de que la cosa vendida no se ha individualizado o no puede por el momento individualizarse " (31) .

(31) Marcel Planiol y Jorge Ripert. Ob. cit. Tomo X. Página 8.

La institución en la Doctrina y en Algunas Legislaciones Extranjeras.-

Alemania.

En el Código Civil del Imperio Alemán encontramos que el contrato de compraventa sólo tenía el efecto de obligar al vendedor de una cosa a entregar ésta al comprador y transmitir la propiedad en los términos del artículo 433 de dicha legislación promulgada el 18 de agosto de 1896.

Encontramos igualmente que el vendedor se obliga dentro de la disposición del artículo 434 a entregar al comprador el objeto vendido libre de todos los derechos que puedan ser reclamados sobre la cosa por terceros, disposición que se aplica a la hipoteca y a la deuda territorial según la Ley mencionada (32).

En consecuencia notamos que desde ese entonces el Derecho Germánico acepta la cláusula convencional de reservarse el dominio hasta el pago total del precio de venta entendiéndose esta venta como sujeta a condición suspensiva del pago íntegro de dicho precio, aun cuando no encontramos la denominación de reserva de dominio en la venta mencionada.

En afirmación de lo anteriormente dicho encontramos el artículo 455 del ordenamiento citado que manifiesta que una vez que el vendedor ha vendido una cosa mueble, reservándose la propiedad hasta el pago del precio de venta, en caso de duda, se entenderá que la transmisión de la propiedad se ha hecho bajo condición suspensiva del pago íntegro de dicho precio, y tendrá en todo caso el derecho de rescindir la venta si el comprador se constituye en mora del pago.

El ejemplo de este Código Civil que entró en vigor el 1° de enero de 1900 y otros que le precedieron fué que con referencia a muebles, el pacto de reserva de dominio se difundió a la práctica de casi todos los países.

(32) Código Civil del Imperio Alemán.

Por último, únicamente señalaremos que el mencionado Código en su artículo 925 in-fine establece que la compraventa de bienes inmuebles ("de un predio"), no produce efectos cuando es hecho bajo condición o --plazo, lo que implica que el Pacto Reservatorio de Dominio, sólo funcionaba con relación a los muebles, y -- en la base de esta difusión ha estado el empleo extendidísimo de la técnica de los pagos fraccionados del -- precio.

Brasil.

El Código Civil Brasileño define a la compraventa como un contrato por el cual uno de los contratantes -- se obliga a transferir el dominio de una cosa cierta -- y el otro a pagar un precio cierto y en dinero (Art. -- 1122 del Código Civil).

Al respecto Arnold Wald (33) dice: " Nuestro derecho brasileño crea la obligación de transmitir la propiedad, realizándose tal transmisión con la traditio -- en relación a los muebles (Art. 620) y por la inscripción en el registro competente para los inmuebles -- (Arts. 530 a 533 del Código Civil). Es diferente al Código Civil Francés o Italiano, que basados en conceptos jus-naturalistas admiten la transferencia de la -- propiedad por el simple consenso de las partes manifestado en el contrato ".

Vemos en consecuencia, que son elementos esenciales de la compraventa la existencia del objeto, del -- precio y el acuerdo de voluntades, pudiendo ser objeto de la compraventa cualquier bien que no sea inhalienable.

El autor citado define a la compraventa con reserva de dominio manifestando que " se caracteriza por depender la transferencia de la propiedad del objeto vendido hasta el pago total del precio ".

" Es una institución que recientemente se ha desenvuelto en diversos países, que está destinada a atender las necesidades de los productores o industriales que quieren facilitar la venta de sus mercancías --

(33) Direito Civil Brasileiro. Curso de Direito Civil. Direito Das Obligacoes Tomo IV. Páginas 251 y 252.

y precisan de garantías para realizar sus ventas en abonos " .

Vemos que la idea del Pacto Reservatorio de Dominio ha venido siendo discutida y estudiada en la mayoría de las legislaciones extranjeras y lógicamente en la de Brasil desde la primera Guerra Mundial.

El autor que hemos citado en párrafos anteriores indica que en la doctrina italiana este tema es concebido como una especie de "hipoteca de bienes muebles" (Ferrara).

También indica Arnold Wald que en Brasil no se encuentra regulado el Pacto Reservatorio de Dominio en el Código Civil ni en el Código de Comercio, encontrándose disposiciones al respecto en el Código Procesal Civil (Arts. 343 y 344), en la parte referente a los delitos contra la economía popular.

Se exige en el Código Procesal Civil Brasileño el registro de contrato de compraventa con reserva de dominio en el Registro de Títulos y Documentos para que surta efecto en contra de terceros.

" Este tipo de venta se encuentra generalizado en el campo de ventas de artículos para el hogar y el problema común es que se incluyen cláusulas "leominas" -- por las cuales los vendedores pueden recoger el objeto vendido por la falta de pago de cualquier prestación, sin devolver nada al comprador, practicando un verdadero acto de usura. Tal es la razón por la cual se encuentra tratada esta materia en la parte relativa a las leyes de la economía popular " .

La venta a crédito con reserva de dominio sólo es conocida en el Derecho Brasileño en relación a los muebles, ya que con relación a los inmuebles existen otras reglas protectoras para el vendedor, como son la promesa de venta, la hipoteca, etc.

Dice el autor citado que la posición del comprador hasta el pago total del precio no está bien definida en la legislación, siendo equiparado por algunos autores como un depositario, caso en el cual está sujeto a prisión administrativa en caso de desaparecimiento o

mal uso del objeto vendido.

Para otros, es un simple comodatorio, en cuyo caso su situación jurídica se equipara a un mero arrendatario.

Pensamos que para garantía de las partes, la legislación brasileña debería tener una reglamentación más extensa de la materia, ya que su contenido actual no es objetivo y su encuadramiento no es lógico ya -- que debería haberse tratado dentro del Código Civil - Brasileño en vigor desde el 15 de enero de 1919.

Suiza.

La Ley Federal Suiza que complementa el Código - Civil Suizo en su parte correspondiente a los dere-- chos de las obligaciones, libro V. Derecho de las O-- bligaciones del 30 de marzo de 1911 dispone en su artículo 184 que " La venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al - comprador y a transferirle la propiedad de la misma, - mediante un precio que el comprador se obliga a pa -- gar " .

" Salvo uso o convenio en contrario, el vendedor y comprador están obligados a cumplir sumultáneamente con sus obligaciones.

De la definición anterior se desprende que den-- tro del Código Civil Suizo no se admite la Compraven-- ta con Reserva de Dominio, y en afirmación de lo ante-- rior encontramos lo dispuesto en el artículo 185 de - la Ley Federal antes citada que manifiesta " Los pro-- vechos y riesgos de la cosa pasan al adquirente desde la conclusión del contrato salvo las excepciones que resultan de circunstancias o estipulaciones particula-- res. En los contratos realizados bajo condición sus-- pensiva los provechos y riesgos de la cosa enajenada-- no pasan al adquirente sino hasta cuando se cumple la condición " .

O sea que la compraventa no surte efectos propia-- mente dichos sino hasta cuando se han satisfecho las-- obligaciones de pagar el precio y entregar la propie-- dad de la misma, en los términos del último párrafo -

del artículo 184 ya citado.

Igualmente encontramos lo manifestado en el artículo 217 de la Ley Federal antes citada que indica -- que las ventas condicionales de inmuebles no se deben de inscribir en el Registro Público Mobiliario sino -- después del cumplimiento de la condición a la que haya quedado sujeta y como consecuencia de lo mismo el pacto reservatorio de propiedad no puede ser inscrito; lo anterior en concordancia con el artículo 226 que -- no admite el arrendamiento-venta cualquiera que sea -- la forma jurídica con que se presente, nos lleva a la conclusión de que la Ley Federal a que hemos venido -- haciendo mención cierra por todos lados el paso para el efecto de que puedan realizarse las ventas en abonos entregando el vendedor la posesión de la cosa vendida y el comprador pagando el precio en abonos, admitiendo únicamente que: " En la venta con pagos previos el comprador se obliga a pagar por anticipado y en abonos el precio de la cosa y el vendedor a entregar la cosa al comprador después del pago de este precio ", según lo dispone el artículo 227 a) del ordenamiento citado.

España.

Por lo que respecta a la legislación española, -- se hace notar únicamente que el Código Civil Español, define al contrato de compraventa como " Un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella -- un precio cierto, en dinero o signo que lo represente ", igualmente dispone en el artículo 1450 " Que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubiere convenio en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque -- ni la una ni el otro se hayan entregado ". Encontramos que siendo perfecta la venta, las partes pueden -- convenir en la propiedad de la cosa no pasará al comprador sino hasta que transcurra un cierto tiempo, -- por ejemplo cuando el comprador vaya a pagar el precio en abonos, caso en el cual se presumirá la venta hecha bajo condición suspensiva.

Así el artículo 462 del mismo ordenamiento esta-

blece que el vendedor debe entregar la cosa vendida - y en el estado en que se encuentre al perfeccionarse el contrato. Se considerará entregada la cosa, cuando se ponga en posesión y poder del comprador.

Por su parte el comprador está obligado en los - términos del artículo 1500 a pagar el precio de la co - sa vendida en el tiempo y lugar fijados en el contra - to, y si no se hubiere fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la - cosa vendida, de donde se desprende que el comprador - sí puede quedar sujeto a condición en lo que se refie - re al pago del precio, aún cuando no encontramos dis - posición expresa en el Código Civil Español, y al mis - mo tiempo exigir del vendedor la entrega inmediata de la cosa vendida.

La Institución en Nuestros Códigos.-

Al hacerse independiente el pueblo mexicano en - el año de 1821, haciendo uso del derecho de insurrec - ción que le pertenecía, se encontraban en vigor las - Leyes del Fuero Real, las Siete Partidas y la Recopi - lación de Indias, legislaciones incompletas y hasta - contradictorias, lo que hizo llevar a cabo una reforma de las mismas y dictarse nuevas disposiciones que - estuvieran en armonía, disposiciones que no fructifi - caron sino hasta 1859 en que el Lic. Justo Sierra a - encargo del presidente Don Benito Juárez, formuló el - proyecto del Código Civil, con arreglo al proyecto -- del Código Civil Español de García Gollena y que fué - aprobado por el Congreso el 8 de septiembre de 1870 - teniendo fuerza obligatoria a partir del 1° de marzo - de 1871.

En el período comprendido hasta la expedición de nuestro Código Civil de 1870, encontramos que los le - gisladores sólo atribuían al contrato de compraventa - el carácter de fuente de obligaciones, sin reconocer - le carácter traslativo de propiedad, lo que se confir - ma al observarse que se admite como válida la venta - de cosa ajena: " Cosa ajena vendiendo un ome a otro, - valdrá la vendida "..... " Más si no supiese el com - prador que era la cosa ajena cuan la compró, entonces sería el vendedor tenuto tan solamente de perchar el - precio, más todos los daños e menos cabos que le vi - niesen por razón de aquélla vendida que le fizo ". El propietario pues, podía reivindicar la cosa pero el - comprador podía exigir del vendedor los daños y per--

juicios por el incumplimiento de un contrato válido;- en realidad la venta de cosa ajena era válida porque los efectos del contrato eran la creación de obligaciones, pero también se requería, por parte del legítimo propietario, una omisión para que se transfiriera la propiedad de la cosa: la no reclamación de su cosa en determinado tiempo, a fin de que operase la prescripción.

Por lo tanto esta figura únicamente generaba -- obligaciones entre las partes, sin tener capacidad para transmitir el dominio de la cosa, por lo que la cláusula de reserva de dominio no se conoció en la Nueva España (34).

La compraventa en el Código Civil de 1870 era ya transmisora del dominio de la cosa vendida, transmisión que se consideró por los autores, como elemento de definición en el contrato.

Efectivamente la legislación citada en el artículo 2939 establece que: " La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a -- transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero " (35).

Lo anterior indicado y la definición del artículo 2939 se fortalecen con la transcripción que enseñada hacemos de la exposición de motivos del mencionado Código en relación con los artículos que posteriormente se mencionarán:

"... según la legislación de las partidas, era válida la venta de la cosa, en el sentido de que producía obligaciones entre el comprador y el vendedor, y de que siendo el primero de buena fé podía adquirir el dominio de la cosa por la prescripción, pero antes de consumarse ésta, el dueño no perdía el derecho de reivindicar su propiedad; y la comisión respectiva -- sin dejar de reconocer la existencia de estas obligaciones y la legalidad de la prescripción, estableció en el artículo 2939 que la venta de cosa ajena es nula, pues no puede producir su efecto esencial, como --

(34) Manuel Mateos Alarcón. Estudios sobre la Evolución del Derecho Civil Mexicano. Ecos del Centenario. Páginas 5 y siguientes).

(35) Código Civil de 1870.

lo es la traslación de dominio ".

Igualmente el artículo 2946 expresa " La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellos en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho "; el artículo 2950 dice: " Desde el momento -- que la venta es perfecta conforme a los artículos -- 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor teniendo cada uno de ellos derecho de exigir de otro el cumplimiento del contrato "; el 1392 dispone: " Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, desde luego no obliga sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a la buena fé, al uso o a la ley ".

El Lic. Rafael Rojina Villegas dice: (36) " A -- primera vista podría pensarse que en el citado precepto (artículo 2939) se consagra con toda claridad el efecto traslativo de dominio como consecuencia directa del contrato...." " notámes que por cuanto a la cosa hay sólo obligación de entregarla; y por lo -- que se refiere al derecho, existe el deber de transferirlo. A primera vista, el que el Código distinga las cosas de los derechos, y establezca la transferencia de éstos y simplemente la entrega de las primeras, podría orillar a concluir que expresamente para las cosas, la compraventa no fué traslativa de dominio ".

" El segundo precepto (artículo 2946 anteriormente citado) justamente consagra el principio napoleónico de que, en las enajenaciones de cosas ciertas y de terminadas, la traslación de la propiedad se opera -- por efecto directo e inmediato del contrato con lo -- que queda perfectamente redondeado el principio de -- que la venta fué traslativa desde el Código de 1870."

Sigue diciendo el autor citado más adelante (37) " Es de la esencia de la compraventa la transferencia de la propiedad, pero no es necesario que se lleve a cabo en el momento de la celebración del contrato. Es to ha sido un principio que se estimó básico sólo para la venta de cosas ciertas y determinadas; pero se-

(36) Ob. cit. Tomo VI. Volúmen I. Página 168.

(37) Ob. cit. Página 430.

supone en el Código de Napoleón que se trata de un contrato puro y simple y que, cuando es traslativo de dominio, se formula la regla general de que en las enajenaciones de bienes perfectamente individualizados la transmisión de la propiedad se opera por efecto mismo del contrato. En las cosas genéricas, fungibles, ya no encontramos que sea de la esencia de la compraventa el transferir la propiedad en el momento de su celebración, y si eso ocurre en el derecho francés y en nuestra legislación, por qué no va a ser posible y lícita la cláusula que subordine la transferencia del dominio al pago del precio; y así se interpretó por la doctrina francesa respecto del Código Napoleónico y también lo interpretamos nosotros supliendo el silencio de los códigos de 1870 y 1884 ".

Independientemente de la consideración que hace el Lic. Rafael Rojina Villegas, en el sentido " de ser posible y lícita la cláusula que subordine la transferencia de dominio al pago del precio.....", pensamos que esta modalidad no fué usada absolutamente en esta época debido fundamentalmente a que todavía no surgían las grandes industrias y en consecuencia las necesidades de los productores e industriales no eran a gran escala en virtud de lo cual las ventas eran de contado.

En cuanto a nuestro Código Civil de 1884, cabe hacer notar que durante su vigencia se presenta el crecimiento de las personas asalariadas o con rentas fijas y la revolución industrial, por lo que empieza a tomar arraigo esta forma de contratar, no obstante tampoco fué reglamentada por el legislador la cláusula que estudiamos, ya que el código de 1884 es tan sólo una reproducción del de 1870, por lo que a la compraventa respecta, el artículo 2811 es literal del 2939 de 1870.

El legislador no quiso atender las necesidades de los productores e industriales de garantizarse el pago del precio, que, en casi todas las compras de cierto tipo de objetos, empezó a ser fraccionado y a plazos sucesivos, generalmente mensuales o a 30, 60, y 90 días. Sufriendo principalmente las compañías fraccionadoras de terrenos urbanos, las que por falta de una reglamentación satisfactoria eran defrau-

dadas en sus operaciones ya que como normalmente sus contratos los celebraban para cumplir el precio en - plazos, se encontraban que al pedir la rescisión del contrato, que se consideraba traslativo de dominio - según la doctrina y la jurisprudencia -, por haber - cesado el comprador en sus abonos, con mas o menos - frecuencia, éste ya había transferido la propiedad a un tercero de buena fé, razón por la cual tuvieron - que recurrir a celebrar contratos de compraventa suje- tos a condición suspensiva o promesa de venta, ele- mentos con los que trataron de dar solución a los -- fraudes de que eran víctimas los vendedores en la ma- yoría de los casos.

La disposición expresa que permite al vendedor- reservarse la propiedad de la cosa vendida, hasta el pago total del precio, salió a la luz por vez prime- ra en la historia jurídica de nuestra patria, con la promulgación del Código Civil de 1928 el que empezó- a regir hasta el año de 1932.

Dicho cuerpo de leyes reglamenta el pacto re--- servatorio de dominio en cuatro preceptos : Los ar- tículos 2312, 2313, 2314 y 2315, en relación con --- los artículos 2310 y 2311 del mismo ordenamiento.

Dice Rojina Villegas(38). " En el artículo 2312 se regula la compraventa con reserva de dominio, só- lo para el caso de que entretanto no se cubra el pre- cio, la propiedad no se transmita al comprador; es - decir puede pactarse válidamente que el vendedor se- reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado " .

Lo anterior en relación con el artículo 2248 de dicho cuerpo legal, que define a la compraventa, con- cepto que hemos estudiado y analizado en el proemio - de este compendio, y relacionando lo anterior con lo dispuesto en los artículos 2014, que dice: " En las- enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la -- transmisión de la propiedad se verifica entre los -- contratantes, por mero efecto del contrato, sin de-- pendencia de tradición ya sea material, ya sea simbó- lica ", del artículo 2249 que dispone: Por regla ge- neral la venta es perfecta y obligatoria entre las -

(38) Ob. cit. Página 425.

partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho ", nos dá la base necesaria para aceptar plenamente la legitimidad de esta modalidad en la reglamentación jurídica que nos rige.

CAPITULO III.-

DIVERSAS FORMAS DE VENTAS EN ABONOS CON GARANTIA PARA EL VENDEDOR

El que en la actualidad el Pacto Reservatorio de Dominio sea usado por casi todas las empresas, para vender concediendo un plazo o término para el pago -- del precio, es consecuencia del fenómeno anteriormente indicado y de todos nosotros conocido.

Sin embargo algunos juristas se encuentran en -- contra del mencionado pacto, afirmando que los vendedores tienen elementos para conseguir otros medios -- con que garantizar la contraprestación sin excederse de la finalidad perseguida, tales como las garantías hipotecarias, prendarias o de fianza.

Admitiendo los anteriores medios de garantía como viables, se sabe que la hipoteca y la prenda no -- son aplicables, indistintamente a muebles o a inmuebles. En efecto, la hipoteca representa sólo una garantía eficaz, generalmente, con exclusividad a bienes inmuebles; igualmente la prenda es sólo aplicable a los muebles.

Por lo que a la fianza se refiere, el fiador pue de devenir más adelante a convertirse en insolvente.

Sin embargo, algunos autores afirman que el único medio de garantía eficaz y adecuado para cualquier clase de bienes muebles o inmuebles es el Pacto Reservatorio de Dominio.

Producto de lo anterior ha sido la constante bús queda de los vendedores de una eficaz medida de garantía, toda vez que se desprenden del objeto vendido y no les es satisfecho el precio, razón por la cual que dan expuestos a eventualidades o mala fé, que pueden dejar en insolvencia al deudor y consecuentemente resultar defraudados o por lo menos sufrir un menoscabo en su patrimonio.

Consideramos que la inclusión del Pacto Reservatorio de Dominio en la compraventa, es un resguardo - de los intereses del vendedor y a efecto de demostrar la verdad de la aseveración anterior, a continuación- haremos un estudio comparativo analizando las venta-- jas prácticas, comerciales y jurídicas que para los - vendedores representan cada una de las formas más usa das para garantizar sus derechos.

La Compraventa en Abonos.-

En el contrato de compraventa se puede estipular válidamente que el precio se pague en abonos. El Códi go de Comercio, a pesar de que este tipo de operacio nes es usual entre los vendedores, no hace ninguna re glamentación sobre ella, por lo que únicamente nos he mos de concretar al artículo 2310 del Código Civil -- que la reglamenta.

El artículo anteriormente citado ordena que: " La venta que se haga facultando al comprador para que pa gue el precio en abonos se sujetará a las reglas si-- guientes:

- 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 tales como au tomóviles, motores, pianos, máquinas de co-- ser u otros que sean susceptibles de identi ficarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que ha-- bla la fracción anterior, y esa cláusula pro ducirá efectos contra tercero que haya adqui rido los bienes, si se inscribió en el Regis tro Público;
- III.- Si se trata de bienes muebles que no sean -- susceptibles de identificarse indubitablen te, y que, por lo mismo, su venta no puede - registrarse, los contratantes podrán pactar-

la rescisión de la venta por parte del pago del precio; pero esta cláusula no producirá efecto contra tercero - de buena fé y que hubiera adquirido los bienes a que es ta fracción se refiere " .

Se puede decir de la Compraventa en Abonos es el - contrato en virtud del cual el vendedor entrega la cosa al comprador en el momento de la celebración del acto, - pagando el comprador, en ese momento, sólo una pequeña parte del precio (enganche), y quedando facultado para pagar el saldo dividido en cantidades pequeñas (abonos), iguales entre sí, que deberá satisfacer a intervalos re gulares, generalmente cada mes, durante cierto espacio de tiempo bastante prolongado.

En las ventas en abonos, normalmente se estipulan intereses que el comprador deberá pagar sobre la parte insoluta del precio. Cuando no se estipulan intereses, - el Código Civil, en su artículo 2297, presume que se au mentó el precio de la venta en consideración al plazo y por lo tanto el comprador no debe pagarlos.

En este tipo de ventas, la cosa se transfiere al - comprador desde el momento mismo de la celebración del contrato, ya que, como lo establecen los artículos 2014 y 2249 del Código Civil, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido en la cosa y en precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho; y la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato.

El contrato de Compraventa en Abonos es diferente de la Compraventa a Plazo, aunque tanto la uno como la otra son variantes de la Compraventa al Fiado que se re glamentó en los Códigos de 1870 y 1884. Se distinguen, - principalmente, porque en la Venta a Plazo el precio se debe satisfacer un día cierto; en cambio en la Compra- venta en Abonos, como ya se expresó, el precio se paga- periódicamente por medio de cuotas parciales.

Independientemente del estudio que hagamos más ade lante de la cláusula rescisoria que contiene la Fracción Primera del Artículo 2310 del Código Civil, seguiremos analizando diversas cuestiones que se presentan con es-

ta modalidad entre las cuales encontramos la Acción - que se deriva del incumplimiento del comprador:

Como puede apreciarse, esta modalidad del contrato de compraventa no está técnicamente sujeta a una - condición resolutoria, consistente en el pago total - y puntual del precio por parte del comprador, es decir, se considera existente al lado del contrato de - venta el pacto denominado comisorio, por medio del - cual el vendedor está facultado para rescindir la ven- ta en el caso de que el adquirente no cumpla con la - obligación de hacer el pago puntual de sus partidas o abonos.

En caso de que el comprador no cumpla con su o- bligación de pagar el precio en el tiempo y forma con- venidos, el vendedor podrá exigir judicialmente el pa- go del precio más el pago de los daños y perjuicios, - o sea el importe de la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por el incumplimiento y la ganancia lí- cita que debería haber obtenido con el cumplimiento; - además, el pago de los gastos judiciales.

Lo anterior lo encontramos preceptuado en los ar- tículos 1949, 2108, 2109, 2118 y demás relativos del Código Civil. Si el precio fué pactado en abonos y el comprador dejare de pagar uno o más abonos, el vende- dor podrá exigir los abonos vencidos; pero podrá dar- por vencidos anticipadamente los abonos que no lo es- tén, y exigir el pago inmediato del saldo total del - precio, si así se estipuló en el contrato; y, en am- - bos casos, el pago de los daños y perjuicios y de los gastos judiciales.

Lo anterior, también con base en lo dispuesto -- en los artículos 1832 y 2293 del ordenamiento ante- - riormente citado.

Cuando el incumplimiento del comprador no haya - causado daños y perjuicios al vendedor, podrá exigir- le, no obstante, además del pago del precio y de los- gastos judiciales, el pago de los réditos al tipo le- gal sobre la cantidad que se le adeude según lo dispo- ne el artículo 2255 del Código Civil.

Con relación al pacto comisorio, cláusula con -

relación a la cual nos tenemos que referir brevemente en este capítulo diremos que si el vendedor opta por pedir la rescisión del contrato y la devolución de la cosa vendida, puede también exigir el pago de los daños y perjuicios y de los gastos judiciales. (cuestión que será discutida ampliamente más adelante). Sin embargo, para que la rescisión del contrato surta efecto contra tercero, es necesario que la cosa objeto del contrato sea un bien inmueble o un mueble susceptible de identificarse de manera indubitable y que el pacto comisorio se haya estipulado expresamente en el contrato, independientemente de su inscripción en el Registro Público. Tratándose de muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, y que -- por tanto, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago de los abonos, pero esa cláusula no surtirá efecto contra tercero de buena fé que hubiere adquirido la cosa.

Es importante hacer notar lo dispuesto por el artículo 1951 del Código Civil vigente que preceptúa -- que " Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos ". Disposición de la que se deriva una aparente contradicción entre lo que establece este precepto y los artículos 1949, 1950 y 2310 del Código Civil: Sin embargo no hay tal contradicción, ya que el artículo 2300 con toda claridad establece que: " la falta del pago del precio dá derecho para pedir la rescisión -- del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; -- pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 ".

Por lo tanto, es de suponerse que el artículo -- mencionado se refiere solamente a los efectos de la rescisión de la venta de muebles en relación con terceros en virtud de la disposición últimamente transcrita.

Lo anterior se fortalece en virtud de lo dispuesto por el artículo 1950 que también se relaciona con el artículo 2300 que se refiere sólo a los efectos de la rescisión del contrato, fundado en la falta del pago, por lo que toca a la venta de inmuebles; es decir, que ambos preceptos, el 1950 y el 1951, se refieren--

a los efectos de la rescisión en relación con terceros, en el primer artículo respecto de la venta de inmuebles y en el segundo respecto de la venta de muebles. Disposiciones que se complementan con lo previsto en el artículo 2310 en sus tres fracciones.

Es conveniente, por lo tanto, considerar que los artículos 1950 y 1951 no se refieren propiamente a la rescisión en sí, sino a los efectos contra terceros; igualmente debemos considerar que tales preceptos, no se deben limitar a la venta en abonos, si no que deben ampliarse a toda clase de ventas a plazos, o con la espera del precio, pues el espíritu de tales preceptos es proteger al vendedor cuando el comprador deja de pagar uno o más de sus abonos.

Por otro lado mencionaremos que en caso de que el comprador quede sujeto a concurso o quiebra antes de pagar la totalidad de los abonos, el vendedor tiene derecho preferente a ser pagado con el valor de la cosa vendida.

Por último, si entre la celebración del contrato de Compraventa en Abonos y el momento anterior a hacerse la entrega de la cosa vendida, el vendedor descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, tendrá derecho, según lo dispone el artículo 2287 del ordenamiento multimencionado, a retener la cosa, a no ser que aquél le dé fianza de pagar los abonos en los plazos convenidos.

En las ventas en abonos, hay un espacio de tiempo bastante prolongado entre el momento de celebrarse el contrato, mismo en que generalmente se entrega la posesión del objeto, y el del pago del último abono; por esta razón los vendedores acostumbran que sus clientes, al celebrar el contrato de Compraventa en Abonos, emitan a su favor letras de cambio, las que presentan las características siguientes: Cada letra de cambio es girada por el vendedor a su orden y aceptada por el comprador para ser pagada en la fecha en que este debe cubrir los abonos convenidos en el contrato y sólo por la cantidad importe de uno de dichos abonos, de tal manera que la suma de todos los documentos es igual al precio convenido para la cosa. Además, se conviene en el citado contrato en que por

falta de pago de una o varias de las letras de cambio, además de darse por vencido el adeudo, se dan por vencidas todas las letras suscritas por el comprador.

Puede decirse que al aceptarse por el comprador - letras de cambio a favor del vendedor, aquél contrae - una obligación distinta de la que aparece en el contrato, puesto que no únicamente debe de pagar el precio - de la cosa, sino cubrir las letras a la persona que se - las presente y que compruebe su legal adquisición. Es - cierto que puede presentarse el caso de que el que trate de cobrar las letras sea el mismo comerciante a cuya orden se han girado y en este acto el comprador puede excepcionarse del cobro que se le pretende hacer, - oponiendo las excepciones personales que tenga contra el vendedor (incumplimiento del contrato, rescisión -- del mismo, etc.), pero de no ser el vendedor, benefi-- ciario de la letra, el que presenta la misma para su - cobro, sino una persona a la que aquél haya endosado - el documento, el comprador se ve obligado a cubrir la - citada letra, a reserva de repetir por lo pagado contra el vendedor.

Puede también presentarse que en el lapso que se - presenta entre el momento de celebrarse el contrato y - el pago del último abono, el comprador enajena el bien - objeto del contrato, lo que daría como resultado que - frente a los derechos del vendedor se presenten los de rechos del nuevo adquirente, con los riesgos consecuentes.

En la Compraventa en Abonos y la Compraventa con - Reserva de Dominio, se hace entrega de la cosa al comprador, sin que se haya efectuado el pago total e inmediato del precio convenido por las partes.

En la Compraventa en Abonos, se estipula que el - pago se efectúe en abonos, entregándose desde luego la - cosa, que recibe el comprador en calidad ya de propietario, ya que el dominio se le transfiere desde el mo - mento mismo de la célebración del contrato.

En esta modalidad de la compraventa, el comprador - es propietario de la cosa y si dispone de ella, en to - do caso le resultarán responsabilidades civiles;

En la Compraventa con Reserva de Dominio el comprador no transfiere la propiedad de la cosa de inmediato, sino que ésta se opera hasta en tanto el comprador haya pagado el precio total estipulado, traslación que se opera Ex Nunc y no retroactivamente, mientras que el paso de los riesgos se efectuó con la entrega de la cosa.

Algunos autores consideran que en el Pacto Reservatorio de Dominio habría una situación progresiva de adquisición de la propiedad en relación al pago del precio, problema que conduciría a soluciones poco claras y que materialmente no aprovecharía a ninguna de las partes.

Así aunque la compraventa existe no hay transmisión inmediata de la propiedad en virtud de una autolimitación convencional del comprador que lo envía al momento en que el precio haya sido consumado con el pago del último abono.

Es usado un contrato preparatorio, la Promesa de Compraventa, tratando de evitar que el bien objeto del contrato entre en el patrimonio del comprador hasta que termine de pagar el precio, y sólo entonces se le otorga el contrato definitivo.

Se ha usado también un contrato de arrendamiento con condición resolutoria, unido a un contrato de compraventa con condición suspensiva, de manera que pagadas un número determinado de rentas, el contrato de arrendamiento se resuelve y comienza la existencia de un contrato de compraventa.

Se hace uso también de los contratos de compraventa a los que se agrega un contrato de garantía, como la hipoteca, la prenda o la fianza, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del comprador.

Se ha formulado, así mismo, un contrato cuyo pacto comisorio surta efectos contra tercero, de manera que aún cuando la cosa sea enajenada, el vendedor la pueda recoger en caso de falta del pago de los abonos.

Se ha ideado, por último, un contrato de compraventa por medio del cual se entrega la posesión de la cosa al comprador, reservándose el vendedor la propie

dad hasta el completo pago del precio.

La Promesa de Compraventa.-

Hay ocasiones en que la oportunidad de celebrar un contrato se presenta frente a las partes cuando - éstas no pueden en el momento convenirlo, ya sea por causas propias o ajenas.

El derecho ha solucionado este problema creando para los interesados un instrumento adecuado que les permite satisfacer su necesidad, es decir la celebración de un contrato cuya obligación principal sea la celebración de un contrato futuro. La inclusión del Contrato de Promesa de Venta en los ordenamientos legales ha venido a solucionar diversos problemas que su estructura presenta, y que surgen a la luz de la práctica diaria.

La Promesa de Contratar, Contrato Preliminar, - Promesa de Contrato, Ante-contrato, Contrato Preparatorio o Compromiso, es un contrato por medio del - - cual una parte, o ambas, se obligan a celebrar, dentro de cierto tiempo, un contrato.

De acuerdo con las obligaciones que generan los contratos, la Promesa de Compraventa puede ser unilateral o bilateral; el artículo 2244 del Código Civil no deja lugar a dudas a este respecto, al establecer expresamente en su parte relativa lo siguiente: " La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral ".

De conformidad con lo anterior podemos decir -- que existe contrato de promesa unilateral cuando una de las partes, llamado promitente, se encuentra ligado en forma singular con su cocontratante, que en este caso se le llamará beneficiario, durante todo el - tiempo que dure la promesa y cuya obligación consistirá en la celebración de un contrato futuro convenido, en el plazo pactado.

En este tipo de convenciones, el beneficiario - de la promesa no se encuentra ligado al promitente bajo ningún concepto, y aquél está en plena libertad -

de celebrar o nó el contrato prometido.

La Promesa de Contratar no debe ser confundida con el Contrato de Opción ya que su naturaleza jurídica es completamente diferente.

En el Compromiso existen dos momentos y dos consentimientos; por una parte, el que se integra para dar nacimiento al contrato de Promesa; y en el segundo, el -- cumplimiento de una obligación previamente contraída, - forma el elemento esencial del contrato definitivo, mismo que no es ya, parte del contrato preliminar.

En la Opción existe un sólo consentimiento, una só la intención; celebrar una compraventa, no una promesa- de compraventa, la voluntad del que vende es única, dá, a partir de la celebración del Contrato de Opción, su - consentimiento para la celebración de la compraventa; - el cocontratante de la opción, sí dá dos consentimien--tos, el primero al convenir de que tiene el derecho de optar con el cual forma la opción, y el segundo cuando- acepta la opción y se integra el consentimiento de la - compraventa. Tampoco puede equipararse la promesa unila- teral de compraventa con la policitud u oferta de -- venta, ya que en la promesa unilateral de compraventa, - aún cuando sólo una de las partes resulta obligada, hay un acuerdo de voluntades que crea la obligación, para - una de las partes, de celebrar un acto jurídico futuro; esto es, existe un verdadero contrato. En cambio en la- policitud u oferta de venta, sólo el oferente mani--fiesta su voluntad a la otraparte, quien se limita a recibir la oferta.

En el caso de la Promesa Bilateral, ambas partes - se obligan a celebrar el contrato prometido; ambos se - prometen recíprocamente la celebración del contrato prometido; una y otra son al mismo tiempo promitentes y beneficiarios.

El Contrato de Promesa de Compraventa tiene por objeto una obligación de hacer, la obligación de ejecutar un acto jurídico consistente en la celebración de un -- contrato de compraventa futuro.

Aún cuando el artículo 2243 del Código Civil habla de validéz y no de existencia, la Promesa de Compraventa será inexistente si no contiene los elementos carac

terísticos del contrato de compraventa, es decir, la cosa y el precio.

Por lo que se refiere al consentimiento en el - Contrato de Promesa de Contratar, éste debe manifestarse en el sentido de celebrar un contrato futuro, - es decir el mutuo acuerdo de voluntades debe tener - exclusivamente este contenido.

En la Promesa, el objeto, será ejecutar un acto jurídico consistente en otorgar el contrato definitivo; pero para la validéz de este objeto, dada su naturaleza especialísima, la ley señala los siguientes requisitos:

1.- Contener los elementos característicos del contrato definitivo.

2.- Limitarse a cierto tiempo.

3.- Observar la forma escrita.

Por lo que se refiere al primer punto, ya señalamos que si no contiene el contrato preliminar los elementos característicos del contrato de compraventa, este contrato será inexistente.

Por lo que se refiere al punto dos, debemos señalar que se estima contraria a la libertad jurídica y a la libertad en general, el Contrato de Promesa - sin sujeción a un plazo.

Se estima en concordancia con el Licenciado Rafael Rojina Villegas (39) que "la omisión del término es un requisito de validéz y no de existencia; que, por consiguiente, si posteriormente se señala - el plazo, el contrato quedará confirmado en sentido jurídico, es decir, convalidado retroactivamente, y aquí se desprende la consecuencia de que si entre la fecha de la promesa y la confirmación se enajenó la cosa, el promitente sí queda obligado a los daños y perjuicios, porque la convalidación operó retroactivamente y ya no se trata de un caso de inexistencia.."

Por último, con relación al tercer requisito, - debemos de señalar que la promesa del contrato debe-

para ser válida, otorgarse por escrito; es decir, se caracteriza como un contrato formal en el sentido de que la inobservancia de la forma origina la nulidad relativa del acto jurídico.

Al respecto el Lic. Rafael Rojina Villegas dice:-
(40) " No se exige que la promesa conste en escritura pública; simplemente en escrito que puede ser documento privado o público, de tal suerte que se acepta un término medio, porque para los contratos consensuales definitivos, la promesa es más formalista que ellos, - pues no obstante que el contrato definitivo no requiere para su validez, la forma, la promesa de ese contrato si exige para su validez que conste por escrito; pero en relación con los contratos definitivos que requieren escritura pública, la promesa es menos formalista, porque la compraventa de inmuebles por valor de \$ 500.00 o más deberá hacerse constar en escritura pública, en cambio, la promesa de venta de inmuebles - - cualquiera que sea su valor no necesita de dicha formalidad ".

Para la celebración del contrato de Promesa de -- Compraventa, las partes sólo deben de tener la capacidad legal, es decir, deben ser mayores de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales; de tal manera que si para la celebración de la compraventa prometida la ley requiere alguna capacidad especial, por ejemplo el indispensable permiso judicial para que quienes -- ejercen la patria potestad puedan vender bienes de los menores que representan, o el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que un extranjero pueda adquirir un bien inmueble dentro del territorio nacional, estos requisitos no serán necesarios para la validez de la Promesa de Compraventa.

La Promesa de Contrato, como se desprende del contenido del artículo 2245 del Código Civil, crea una obligación de hacer, consistente en otorgar en un cierto tiempo el contrato respectivo de acuerdo con lo -- ofrecido. Este vínculo jurídico que nace, examinado -- desde el punto de vista del respectivo beneficiario, - es un derecho.

(40) Ob. cit. Página 125.

En muchas de las ventas de bienes en abonos, los vendedores usan un contrato que llaman de Promesa de Compraventa.

Estos contratos, no obstante el nombre, nunca -- son realmente lo que desde el punto de vista jurídico puede llamarse contrato de Promesa de Compraventa.

En efecto, dichos instrumentos, aún cuando en una de sus cláusulas establecen que el vendedor promete vender un determinado bien al comprador, quien promete comprarlo, no puede considerarse como contrato de Promesa de Compraventa, ya que la persona que promete comprar, además de esta obligación que es la única que puede considerarse como derivada de un verdadero contrato de Promesa de Compra, entrega, en el momento de la celebración del acto, una parte del precio en calidad de enganche y se compromete a pagar el saldo en abonos que deberá cubrir cada mes durante un tiempo determinado, a cuyo vencimiento, si ha cubierto todos los abonos, se celebrará el contrato prometido.

A su vez, el vendedor promete celebrar la venta, pero entrega de inmediato al cliente la posesión del bien que va a ser materia del contrato definitivo.

De ahí se desprende que el contrato de Promesa de Compraventa no es tal, que en realidad se celebra un contrato de Compraventa en abonos en la que simplemente se usa una terminología defectuosa, ya que las obligaciones de pagar el precio y entregar la cosa nacen solamente de una Compraventa y de ninguna manera de una Promesa de Compraventa. Así lo establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas tesis jurisprudenciales que en seguida citamos (41).

Compraventa Bajo el Aspecto de Promesa de Venta.- (42)

" La Suprema Corte ha establecido que las llamadas Promesas de Venta, en que no se contiene exclusivamente una obligaciónde hacer sino de dar, o se en--

(41) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de los fallos pronunciados en los años de 1917 a 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala. Editorial Imprenta Murgía, Sociedad Anónima.

(42) Ob. cit. Página 336.

trega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, se satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes ". Tomo LIII, Página 3462. Compañía de Terrenos Mexicanos, Sociedad Anónima; Tomo LI, Página 79. Kondoisuke; Tomo LIII, Página 463. Compañía de Terrenos Mexicanos, Sociedad Anónima; Tomo LXX, Página 2828. Hernández, Rodolfo; Tomo LXXXVII, Página 392. Alfonso Angel.

Promesa de Venta.- (43) " La Suprema Corte ha establecido que la Promesa de Venta no es otra cosa que un contrato preparatorio del de Compraventa, esto es, la celebración de aquél no es más que un acto jurídico cuya evolución tiende al perfeccionamiento del contrato de compraventa; se han establecido las diferencias entre estos dos actos jurídicos, que corresponden al mismo género, y se ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y la cosa, cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos, pero se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de un contrato formal de compraventa ". Tomo LXIV, Página 1140. Ramírez Rafael.

Por otra parte, y en lo que se refiere a bienes inmuebles, si el valor de la operación es mayor de \$ 500.00, esa compraventa, en la que por haberse usado una terminología defectuosa se otorgó en documento privado, estará afectada de nulidad relativa, por la falta de forma notarial.

Los llamados contratos de Promesa de Compraventa son actualmente bastante usados por los vendedores en abonos, a pesar de tratarse de un contrato que adolece de muchas deficiencias técnicas, como ya lo hemos hecho notar. Esto se debe a que, como contrapartida, entraña un sin número de ventajas de orden práctico que pasaremos a analizar.

En primer lugar, y en relación con los fraccionadores, se trata de un contrato por medio del cual, dado que no es necesario ocurrir ante un notario, a través de él se puede con la mayor facilidad cerrar las operaciones de inmediato, recibiendo el fraccionador en el acto la cantidad fijada como enganche.

(43) Ob. cit. Página 337.

En segundo lugar, es importante considerar - una ventaja, más aparente que real, que consiste en - que, como se trata de un contrato en que no se transmite la propiedad y que no se inscribe en el Registro Público en el caso de los bienes inmuebles, el comprador no puede enajenar el bien ni le puede ser embargado, ni entraría en los bienes de la masa en caso de - concurso o quiebra, con lo que el saldo del adeudo -- por la venta del mismo estará siempre garantizado con el bien, el cual en parte ha sido ya pagado por el adquirente.

En tercer lugar y relacionado también este contrato con los inmuebles, es aceptado de buena gana por los compradores, para quienes hay un gran aliciente - en la circunstancia de que se trata de un documento - que causa un impuesto mínimo, y que evita el desembolso inmediato del importe de la escritura pública, y - del Impuesto del Timbre sobre Compraventa, y el Impuesto Sobre Traslación de Dominio algunas veces y de los derechos de inscripción en el Registro Público.

Sin embargo estos contratos presentan serias desventajas para el vendedor para el caso de que el comprador deje de cumplir sus obligaciones, o de que el objeto vendido sea enajenado o embargado.

El problema se presenta fundamentalmente en la - venta de terrenos con mayor valor de \$ 500.00, ventas que se hacen constar en documentos privados, y adolecen por tanto, de falta de forma notarial, por lo que, para exigir el cumplimiento o rescisión del contrato, conforme a la tesis que constantemente sostiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación (44), hay necesidad de promover previamente el otorgamiento de la escritura pública a que se refiere la segunda parte del artículo 1833 del Código Civil; y posteriormente reclamar la rescisión o el cumplimiento.

A este respecto cabe aclarar que la sala auxiliar de la Suprema Corte, sostuvo, cuando menos en -- dos ocasiones, que no es necesario promover previamente la elevación del contrato falta de forma o escritura pública, basándose en lo dispuesto por el artículo 2234 del Código Civil, en que la nulidad relativa derivada de tal efecto se convalida por el cumplimiento

(44) Amparo directo promovido por Mora Vda. de Sosa-Victoria. Página 154. Tomo XXVI. Semanario Judicial de la Federación.

En segundo lugar, es importante considerar - una ventaja, más aparente que real, que consiste en - que, como se trata de un contrato en que no se transmite la propiedad y que no se inscribe en el Registro Público en el caso de los bienes inmuebles, el comprador no puede enajenar el bien ni le puede ser embargado, ni entraría en los bienes de la masa en caso de - concurso o quiebra, con lo que el saldo del adeudo -- por la venta del mismo estará siempre garantizado con el bien, el cual en parte ha sido ya pagado por el adquirente.

En tercer lugar y relacionado también este contrato con los inmuebles, es aceptado de buena gana por los compradores, para quienes hay un gran aliciente - en la circunstancia de que se trata de un documento - que causa un impuesto mínimo, y que evita el desembolso inmediato del importe de la escritura pública, y - del Impuesto del Timbre sobre Compraventa, y el Impuesto Sobre Traslación de Dominio algunas veces y de los derechos de inscripción en el Registro Público.

Sin embargo estos contratos presentan serias desventajas para el vendedor para el caso de que el comprador deje de cumplir sus obligaciones, o de que el objeto vendido sea enajenado o embargado.

El problema se presenta fundamentalmente en la - venta de terrenos con mayor valor de \$ 500.00, ventas que se hacen constar en documentos privados, y adolecen por tanto, de falta de forma notarial, por lo que, para exigir el cumplimiento o rescisión del contrato, conforme a la tesis que constantemente sostiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación (44), hay necesidad de promover previamente el otorgamiento de la escritura pública a que se refiere la segunda parte del artículo 1833 del Código Civil; y posteriormente reclamar la rescisión o el cumplimiento.

A este respecto cabe aclarar que la sala auxiliar de la Suprema Corte, sostuvo, cuando menos en -- dos ocasiones, que no es necesario promover previamente la elevación del contrato falta de forma o escritura pública, basándose en lo dispuesto por el artículo 2234 del Código Civil, en que la nulidad relativa derivada de tal efecto se convalida por el cumplimiento

(44) Amparo directo promovido por Mora Vda. de Sosa-Victoria. Página 154. Tomo XXVI. Semanario Judicial de la Federación.

voluntario, por lo que se puede demandar directamente - la rescisión o el cumplimiento (45).

Otra de las desventajas de estos contratos estriba en que la cláusula rescisoria no surte efectos contra-terceros, de tal manera que si el comprador enajena el bien o si un tercero traba embargo sobre él, el pacto -comisorio no los perjudica y debe prevalecer la enajena-ción o el embargo, sin importar que al contrato de compra-venta se le dé el nombre de promesa, porque la desig-nación dada no puede cambiar la naturaleza del acto; y -sin importar tampoco que no se encuentre inscrito el --contrato en el Registro Público porque esta circunstan-cia no podrá perjudicar a terceros, pero en cambio és--tos sí podrán aprovecharse de cuanto les fuera favora--ble, según lo dispone el artículo 3003 del Código Civil.

Como hemos dejado establecido, los llamados contra-tos de Promesa de Compra-venta son en realidad verdade--ras compra-ventas, que por serlo, transmiten el dominio-del bien vendido al patrimonio del comprador; en tal --virtud el bien objeto del contrato entrará a formar par-te de los bienes de la masa de la quiebra o del concur-so si el comprador queda sujeto a cualquiera de estos -procedimientos, aunque el vendedor tendrá derecho prefe-rente a ser pagado con el producto de la venta del bien en cuestión.

Sin embargo la preferencia que tiene el vendedor -de ser pagado con el valor del bien, se entiende conce-dida sobre los acreedores comunes, por lo que el acre--edor obrero, si no hay otros bienes, tendrá preferencia sobre el vendedor.

El objeto de la Promesa de Compra-venta consiste en la celebración posterior de un contrato de compra-venta; es un derecho personal, que en caso de incumplimiento -sólo dá pauta a una indemnización compensatoria, en vir-tud de que el deber a que se obligaron las partes es --de hacer y en consecuencia no es oponible a tercero y -menos inscribible en el Registro Público.

(45) Directos Nos. 9353/50 Maderería La Victoria, S.A.- y Directo No. 5128/39 Antonia Delgado Vda. de Ga--ribay. Página 373. Tomo LVI. Semanario Judicial -de la Federación.

En la Compraventa con Reserva de Dominio, es el contrato definitivo el que ha sido celebrado, únicamente que el efecto de transmitir la propiedad ha -- quedado suspendido hasta en tanto se dé cumplimiento, por parte del comprador, a la obligación de pagar el precio.

En la Compraventa con Reserva de Dominio se han observado los requisitos de la tradición real íntegramente y sólo se han suspendido sus "efectos" en cuanto a la transmisión de la propiedad, es decir, - se han subordinado estos efectos a la condición del pago del precio por el comprador; y éste se haya en todo momento en situación de hacer que la condición se cumpla pagando el precio; el comprador tiene una expectativa consistente en el derecho de adquirir la propiedad inmediatamente, pagando la deuda contraída con el vendedor. Esta expectativa se haya protegida frente a terceros.

En el Pacto Reservatorio de Dominio el vendedor no ha cumplido, mientras dure este pacto, sus obligaciones relativas a la enajenación de la plena propiedad de la cosa al comprador, pues la transmisión de ella se efectúa automáticamente al cumplirse la condición, que en la especie es el pago del precio.

El Arrendamiento Venta.-

La finalidad de hacer un estudio del contrato - del contrato de Arrendamiento se deriva de que nuestro derecho positivo considera al comprador como un arrendatario de la cosa vendida, al respecto el artículo 2315 del Código Civil dice: " En la venta de -- que habla el artículo 2312 (Venta con Reserva de Dominio) mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será -- considerado como un arrendatario de la misma "... -- Luego entonces debemos conocer cuáles son las atribuciones y deberes del arrendador y del arrendatario.

Nuestro derecho vigente comprende dentro del -- contrato de Arrendamiento a la Locatio Conductio Rei que regulaba el Derecho Romano, en arrendamiento de cosas, y lo define en su artículo 2398 diciendo: - - " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el -

uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar - por ese uso y goce un precio cierto....."; el artículo 2399 aclara, que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada; y el artículo 2400 dispone: " Que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes -- que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos -- que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales ".

Con lo anterior podemos dar un concepto de lo -- que es el contrato de Arrendamiento diciendo que es -- aquél por medio del cual una parte, llamada arendador, se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a la otra parte, llamada arrendatario, obligándose ésta a su vez a pagar a aquélla, por dicho uso o goce, un precio cierto.

Debemos considerar como objeto directo del contrato el transmitir el uso y goce temporal de una cosa y como contraprestación, el pago de un precio cierto y la restitución de la cosa al vencimiento del contrato, y como objeto indirecto, las cosas que son susceptibles de arrendamiento, que de acuerdo con nuestro Derecho pueden ser todos los bienes, muebles o inmuebles, corporables o incorporables, con excepción -- de las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la Ley y los derechos estrictamente personales.

Por otro lado, diremos que tienen capacidad para arrendar todos aquéllos que tengan la propiedad de -- una cosa o la facultad de conceder el uso y goce temporal de los bienes ajenos, derivada de un derecho -- real, o autorizada expresamente por la Ley, siempre -- dentro de los límites fijados en la autorización.

Igualmente el contrato de arrendamiento es for--mal, cuando el monto de la renta anual pasa de \$100.00 y consensual, cuando es inferior a dicha cantidad. La falta de forma del contrato origina la nulidad relativa del mismo, susceptible de ser convalidada por ratificación o prescripción.

El precio en el arrendamiento, normalmente, es -- un producto de la propiedad de la cosa. Es decir, --

que, entre los frutos y productos que reporta la propiedad de la cosa, el propietario suele considerar como tal la renta o precio que produce el arrendamiento de la cosa.

La primordial obligación por parte del arrendador consiste en entregar la cosa arrendada, con todos sus accesorios y en buen estado a fin de que pueda servir para los usos a los que se le tenía destinada.

Por otro lado el arrendatario se encuentra obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Son varias las causas que vienen a extinguir la relación contractual, así por ejemplo, se extingue el contrato por voluntad de las partes o bien por incumplimiento de alguno de ellas, o cuando se vence el plazo convenido.

Igualmente se resuelve el contrato cuando la cosa perece totalmente por caso fortuito o por fuerza mayor o por el incumplimiento de las partes, lo que trae como consecuencia la demanda de rescisión.

Quienes hacen ventas en abonos, buscando una garantía que les preste una mayor seguridad, han tratado de convertir esta clase de operaciones en un arrendamiento sujeto a condición resolutoria, unido a una compraventa sujeta a condición suspensiva, de tal manera que al terminar de pagar un determinado número de cuotas mensuales cesa el arrendamiento y se convierte en compraventa, sin necesidad de que el comprador cubra, además de lo que ya pagó, el valor de la cosa, o fijando, para llenar el requisito del precio, una cantidad extra que no guarda equivalencia con el valor de la cosa.

A reserva de analizar el problema creado por el Legislador de 1932, tanto desde el punto de vista de la doctrina como de la jurisprudencia, consistentes en saber cuándo los derechos y las obligaciones de las partes deben ser fijados de acuerdo con los preceptos relativos a la compraventa y cuándo de acuerdo con los preceptos que regulen el arrendamiento, co--

mentaremos un poco más acerca de esta forma especial de venta en abonos denominada Arrendamiento Venta.

Desde luego, este tipo de contratos son en realidad compraventas traslativas de dominio encubiertas con un arrendamiento; por tanto, el arrendador - vendedor no tendrá acción de desahucio contra el comprador arrendatario si éste deja de pagar los abonos rentas.

Como estos contratos se otorgan en documentos - privados, y dado el nombre que reciben, en la venta de inmuebles, si el valor de la operación es mayor - de \$ 500.00, el acto estará afectado de nulidad relativa por falta de forma notarial.

Estos contratos tienen la ventaja de que se - otorgan en documento privado, lo que hace que fácil y rápidamente se puedan cerrar las operaciones respectivas.

Es además una fórmula que resulta muy atractiva para el comprador porque le resulta muy económica al cerrar la operación, porque no hay que cubrir de inmediato los honorarios del notario, y los impuestos del Timbre sobre la Compraventa, y de Traslación de Dominio, ni los derechos del Registro Público.

En apariencia hay también la ventaja de que por tratarse de un contrato que no implica la transmisión de dominio, el comprador no puede enajenar, ni los acreedores embargar la cosa objeto del contrato.

Sin embargo a pesar de que a estos contratos se les denomina de Arrendamiento, en caso de que el comprador deje de cumplir con sus obligaciones, como ya se dijo, no se puede obtener la devolución de la cosa por medio de un juicio de desahucio.

Según ya hemos expuesto antes, esta clase de actos se otorgan en documentos privados, por lo que -- adolecen de falta de forma notarial para los inmuebles, lo que obliga a promover la rescisión o el cumplimiento del contrato en caso de que el comprador - deje de pagar uno o más abonos.

Sin embargo debemos recordar que para estos casos la Sala Auxiliar de la Suprema Corte estableció precedentes en el sentido de que el cumplimiento voluntario del contrato convalida la nulidad por falta de forma - y hace innecesario el juicio sobre otorgamiento de escritura pública.

Como ya lo expresamos, por redactarse estos contratos en documentos privados para el caso de inmuebles, no se inscriben en el Registro Público, por lo que impide que la cláusula rescisoria surta efectos -- contra tercero, no quiere decir que podrán aprovecharse del contrato en cuanto les sea favorable.

Ya que este tipo de contratos son en realidad compraventas traslativas de dominio encubiertas con un -- arrendamiento; por tanto, el bien objeto del contrato -- ingresa al patrimonio del comprador arrendatario y, en consecuencia, entrará a los bienes de la masa de la -- quiebra o del concurso si éste queda sujeto a cualquiera de estos procedimientos.

Si el comprador queda sujeto a concurso, el vendedor tendrá derecho preferente a ser pagado con el producto de la venta del predio.

En caso de quiebra, el vendedor podrá pedir al -- Síndico que declare si va a cumplir o no con el contrato. En caso de que el Síndico decida cumplir el contrato, pagará al vendedor el saldo del adeudo y el bien -- pasará a formar parte de los bienes de la masa. Si el Síndico opta por no cumplir el contrato, el vendedor -- podrá pedir que el bien se separe de los bienes de la masa y se le devuelva.

Por lo que se refiere al contratrato de arrendamiento y considerando los lineamientos sobre el mismo anteriormente expuestos manifestamos que la diferencia -- principal existente entre este contrato y el Pacto Reservatorio de Dominio, salta a la vista, puesto que en este último, habrá, con el pago del último abono, la -- transmisión de la propiedad de la cosa y en el contratrato de arrendamiento no existe la transmisión, puesto -- que la cosa se le concede al arrendatario, no a título de dueño, sino que se le otorga una posesión precaria. Esto es, el arrendatario recibe la cosa no con el ánimo de convertirse en propietario, sino que una vez --

terminado el plazo de contrato tiene la obligación de devolverla al arrendador. Mientras que en la Compra--venta con Reserva de Dominio el comprador sí recibe - la cosa con el ánimo de llegarse a convertir en dueño del objeto materia del contrato a cambio de un precio determinado que debe de cubrir.

Manifestamos, con relación al precio que en el a rrendamiento los pagos que efectúa el arrendatario --son a cambio del uso concedido del objeto y en el caso de que se rescinda el contrato respectivo no tiene derecho a que le sean devueltos tales pagos, salvo en caso de que se le haya impedido el uso y goce completo de la cosa arrendada o por habérsele impedido usar de la cosa en los términos establecidos en el contrato; en cambio en el Pacto Reservatorio de Dominio, la suma de los pagos periódicos vienen a ser el total --del precio, y el comprador tiene derecho en caso de - que se rescinda la venta a que se le devuelvan las --cantidades que haya pagado a cuenta del precio, con -reducción del demérito o renta pactados en los términos del artículo 2311 del Código Civil. Así mismo, ma nifestamos que la primordial obligación del arrenda--dor era la de entregar la cosa arrendada con todos --sus accesorios y en buen estado a fin de que puedan -servir para los usos a los que se le tenía destinada, así como mantener la cosa en buen estado, que permita al arrendatario utilizarla en el uso para lo que fue--re arrendada.

Correlativamente, la venta efectuada bajo Pacto--Reservatorio de Dominio prohíbe al vendedor cualquier ejercicio de poder dispositivo (excepción hecha de --las garantías de Ley) y únicamente se reserva en este tipo de ventas el ejercicio de disposición en la hipó tesis de que el comprador no cumpla con su obligación de pagar el precio por lo que la determinación trasla tiva del contrato de venta subjetivamente considerado es completa y opera en simultaneidad con el acto eje--cutivo que cierra el procedimiento.

Creemos conveniente en esta parte analizar am--pliamente la jurisprudencia de la Corte con relación--al Pacto con Reserva de Dominio y el Arrendamiento, -ya que ha seguido lineamientos diferentes, debido a que

el Legislador, al reglamentar el pacto, dijo que el -- comprador, " si recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma ", y dió lugar a una serie -- de problemas consistentes en saber cuándo los derechos y las obligaciones de las partes deben ser fijados de acuerdo con los preceptos relativos a la compraventa y cuándo de acuerdo con los preceptos que regulan el arrendamiento.

A pesar de que han transcurrido cuarenta años des de que se plantearon, estos problemas no se han resuelto de manera definitiva y clara. El primer caso que se localizó, surgido bajo el nuevo Código nos muestra claramente la dificultad que suscita; basándose en lo dispuesto por el artículo 2315 del Código Civil anteriormente citado, el vendedor arrendador intentó la acción de desahucio contra su comprador arrendatario por falta de pago de abonos rentas. El tribunal superior declaró procedente la acción, pero la Suprema Corte revocó la sentencia recurrida, basándose en que el desahucio procede por falta de pago de rentas, no por falta de pago de abonos de una compraventa (46).

Este problema se presenta también en el caso de -- que un tercero con mejores derechos que el vendedor -- arrendador impida la posesión por parte del comprador arrendatario. ¿ Cuál derecho debe invocar el perjudicado: La Garantía contra la evicción o la Garantía de -- uso y goce pacífico ?. Los fallos sobre este punto indican que la época en que fueron dictados (1948-1953) -- la Corte daba preferencia a las reglas de arrendamiento, contrariamente a lo que vimos hacer en 1939 en el amparo arriba citado.

En el primer caso, el comprador arrendatario pidió saneamiento y daños y perjuicios alegando que la -- parte del terreno que había "comprado" pertenecía al -- tercero que le había denunciado pleito. La Corte negó el remedio solicitado, fundándose en que el comprador debía ser considerado como arrendatario y que, como -- tal no tenía derecho a saneamiento por evicción. (47). En el segundo caso, el comprador intentó la rescisión de su arrendamiento y su acción prosperó: " El posee--

(46) Sixto Velasco, Semanario Judicial de la Federación. Quinta época. Tomo LIX, Página 3189. 23 de mayo de 1939.

(47) Rómulo Orozco, Semanario Judicial de la Federación, Quinta época, Tomo XCVIII, Página 193 de 6 de octubre de 1948.

dor originario sí tiene en ciertos casos la obligación de garantizar al poseedor derivado del uso y goce pacífico de la cosa y uno de estos casos es acerca de los contratos de compraventa con reserva de dominio " (48).

Veamos ahora como la Corte falló un intento por parte del comprador arrendatario de rescindir su arrendamiento por vicios ocultos, intento bastante atrevido, puesto que había renunciado a la redhibición. En primer lugar, la Corte declaró que la renuncia de la redhibición en la compraventa no implicaba la renuncia -- del derecho de rescindir el arrendamiento por la misma causa, pues " Tiene aplicación el principio jurídico -- que establece la restricción de lo odioso "; en segundo lugar, decidió que, si el artículo 2315 le imponía al comprador obligaciones como arrendatario, " Justo -- es reconocerle derechos como tal....incluso el de sol citar la rescisión del arriendo, por lo que sostener -- que la situación previa a la traslación del dominio se rige por las disposiciones de la compraventa equivale a privar de todo efecto al artículo 2315 "; y en tercer lugar, precisó los efectos de la rescisión del -- arrendamiento sobre la compraventa de la siguiente manera: " No es cierto que la extinción de los efectos -- previos del contrato deja firme la traslación de dominio porque ésta está condicionada a diversas circuns-- tancias entre las cuales está la feliz conclusión del arrendamiento transitorio ". Rescindido, pues, el a-- rrendamiento, quedaba también inoperante el contrato -- de compraventa. (49).

Encontramos en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Cuarta parte, Tomo XXXVIII. Página 69, de 5 de agosto de 1960 un amparo promovido por Carlos Vélez Cámara, Amparo con el que la corte modificó el criterio que anteriormente había venido sustentando manifestando que la compraventa y el arrendamiento son incompatibles, sin embargo este criterio no persistió, ya que la corte en el siguiente caso que trató de la --

(48) Impulsora Automotriz, S.A. Semanario Judicial de la Federación. Quinta Epoca Tomo CXIX, Página -- 1695 de 20 de agosto de 1951.

(49) Miguel Saldívar, Semanario Judicial de la Federación. Quinta Epoca Tomo CXVII, Página 1059 de 24-- de septiembre de 1953.

compraventa con reserva de dominio, adoptó una posición muy cercana a su punto de vista tradicional.

El asunto de Carlos Vélez Cámara presenta un conflicto entre el comprador de un inmueble sujeto a reserva de dominio y un tercero que hizo valer derechos sobre el mismo en juicio seguido contra el vendedor.

Los hechos fueron los siguientes: El dueño de dos terrenos sujetos a gravámen vendió uno de ellos bajo reserva de dominio. Después convino con su acreedor en liberar del gravámen el terreno que le quedaba y en ampliar el gravámen del terreno vendido. Así se hizo, y el acreedor intentó contra el dueño, es decir contra el vendedor, el juicio hipotecario, para sacar a remate el terreno y burlar los derechos del comprador. Este último apeló contra el fallo, alegando que tenía un interés legítimo.

La corte dijo: " No es exacto que no tiene interés legítimo porque cuando se pacta en una compraventa que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, y el comprador recibe la cosa, la posesión de este no la tiene en concepto de arrendatario. Únicamente en el caso de que se rescinda la venta el vendedor puede exigir el pago de un alquiler o renta y puede considerarse como arrendatario al comprador, de manera que el artículo 2315 debe entenderse aplicable únicamente cuando se presenta el caso de la rescisión. Al comprador desde luego se le otorga la posesión del bien que le dá la ventaja de poder disfrutarlo, y ese derecho posesorio tiene que reconocerse que no es en concepto de arrendatario, a menos que produzca la rescisión del contrato, lo que permite y explica que el comprador reclame la cosa cuando le es robada o despojada, ya sea mueble..... o inmueble..... por ser poseedor con derecho propio bajo condición de la transmisión de la propiedad ".

O sea, el comprador argumentó que su vendedor estaba impedido no sólo para enajenar el terreno vendido bajo reserva de dominio, según lo dispone el artículo - - 2313, sino también para gravarlo. Así llegó la Corte a la conclusión de que la ampliación de la hipoteca no podía perjudicar al comprador que adquirió el terreno con

anterioridad e inscribió debidamente su contrato en el Registro Público.

Consideramos que la tesis asentada en esta ejecutoria le quita al comprador la situación de mero arrendatario, considerándolo como un poseedor con derecho propio, capacitado para defenderse contra terceros. De acuerdo con la tesis transcrita, el comprador en realidad nunca debe ser considerado como arrendatario. La aseveración de la Corte de que se le considerará como tal después de rescindido el contrato es consecuencia de la restitución que estará obligado a hacer consistente en pagar una cantidad igual al valor rentístico de la cosa.

Posteriormente, en el asunto de Fraccionadora Morelense, S.A. (50), la Suprema Corte volvió sobre la tesis tradicional, tesis de la que no se ha apartado a la fecha, consistente en considerar al comprador como arrendatario para todos los efectos legales excepto el de la transmisión de la propiedad en el momento del pago completo de la cantidad estipulada. La tesis de Fraccionadora Morelense, S.A., en su parte conducente dice: " La renta será pagada en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario " .

Por otro lado el Lic. Gabriel García Rojas dice:- (La Jubilación del Lic. Gabriel García Rojas del día 14 de junio de 1962. Informe de la Suprema Corte de Justicia de 1962, discurso principal, Página 25) " Decir que es arrendamiento para unos efectos y no para otros, me parece que no hay base lógica ni jurídica para eso; para lo único que hay base es para que se considere al comprador como arrendatario cuando se haya pronunciado la rescisión de la compraventa y lo anterior como consecuencia de que debe de pagar una renta por el tiempo que ha usado el bien " .

La Compraventa con Hipoteca, Prenda y Fianza.-

La finalidad que tienen los derechos de garantía es la de asegurar un crédito y se le sujeta siempre a -

(50) Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, -- Cuarta Parte, Tomo XL, Página 92 de 7 de octubre de 1960.

una condición, caracterizándose por ser derechos accesorios, constituidos en relación de dependencia a una - - obligación principal.

Se reducen a tres las formas más importantes de garantía:

Primero: El primer supuesto lo hallamos cuando la garantía se constituye sin que el bien salga de la posesión de su dueño, pero el acreedor puede pedir la venta de ella por incumplimiento de la obligación contractual; esta hipótesis es característica del contrato de hipoteca.

Segundo: El segundo caso lo encontramos cuando la cosa ofrecida sale de la posesión material de su propietario para pasar a poder de un tercero o del acreedor, - pudiendo este último instar a la venta si la obligación no se cumple dentro del plazo convenido; tal es el caso de la prenda.

Precisados los anteriores conceptos, empezaremos - con el contrato de Hipoteca.

Se define a esta figura diciendo que la Hipoteca - es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser - pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley. (Artículo 2893 del Código Civil vigente).

Según se desprende de la definición anterior, se - trata de un derecho real accesorio que garantiza el cumplimiento de un derecho u obligación principal, que recae ordinariamente sobre bienes inmuebles; en virtud de que la hipoteca es inseparable del bien hipotecado, éste queda sujeto al gravamen aunque pase a poder de terceros (Artículo 2894 del Código Civil).

Se trata de un derecho real ya que es eficaz contra todo mundo, quien ha de respetarla y sufrir su ejercicio; como tal, posee los atributos de ser un derecho preferente y de persecución, pues suele ejercerse contra cualquier poseedor del inmueble. Para su constitución no es necesario que se prive de la posesión al dueño.

Dijimos que es accesorio ya que su existencia presupone necesariamente la del crédito que garantiza y - por lo tanto implica una obligación válida. Si la obligación principal está viciada o carece de algún elemento que acarree su inexistencia, la hipoteca se anulará.

Aunque se circunscribe ordinariamente a la hipoteca sobre bienes inmuebles, también puede constituirse válidamente sobre muebles como embarcaciones, ferrocarriles, etc.

La hipoteca no puede ser tácita ni general, y sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados y para producir efectos contra terceros necesita estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad, según lo disponen los artículos 2895 y 2919 del Código Civil vigente; igualmente es por su naturaleza indivisible; - " El inmueble en su totalidad y en cada una de sus partes está afectado al pago de la integridad y de cada porción de la deuda " (51).

Sin embargo esta indivisibilidad puede ser renunciada no obstante por el acreedor, ya que ésta está en su interés.

Puede convenirse que el comprador de un inmueble pagará el precio en abonos, y que garantizará el pago, al vendedor, con la hipoteca sobre el inmueble vendido.

El vendedor, con este tipo de garantía tiene una serie de ventajas entre las cuales señalamos que en caso de falta de pago de uno o más abonos, según se pacte, el vendedor y acreedor hipotecario tiene derecho a promover la venta judicial del inmueble hipotecado, y a ser pagado, preferentemente, con el producto de dicha venta.

Esta preferencia prevalecerá sobre los acreedores obreros cuando hay otros bienes sobre los que éstos puedan trabar ejecución libremente, caso contrario será preferente el crédito obrero.

La preferencia del crédito hipotecario debe prevalecer también sobre los acreedores alimentistas pues -

(51) Marcel Planiol y Jorge Ripert, Ob. cit. Página - 314 y siguientes.

éstos tienen únicamente preferencia especial sobre los salarios, sueldos y demás emolumentos y sobre los productos de los bienes del deudor, pero no sobre todos los bienes de éste.

Sin embargo, una de las desventajas más importantes en este tipo de operaciones es el que la compraventa de inmuebles por valor superior a \$ 500.00, tiene que hacerse en escritura pública, con lo que se tiene que considerar que el comprador tiene que pagar, junto con el enganche, el importe de los honorarios del notario, más o menos elevados, los impuestos del Timbre y sobre Traslación de Dominio, y los derechos de registro; cabe hacer notar que los honorarios notariales en esta clase de contratos son más elevados que los de una escritura de compraventa simple, ya que en la especie hay que redactar el contrato de compraventa, el demutuo y la constitución de la hipoteca para garantizar el pago del préstamo.

De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 2981 del Código Civil, en caso de que el comprador, que garantizó el pago de los abonos con hipoteca sobre el mismo inmueble comprado, se viera sujeto a concurso, el vendedor y acreedor hipotecario no necesitan entrar al concurso para cobrar su crédito sino que pueden hacerlo efectivo en juicio hipotecario; en caso de quiebra, el vendedor percibirá el importe de su crédito con preferencia de los demás acreedores, debiendo solicitar -- por escrito, al juez de la quiebra, el reconocimiento de su crédito, según lo dispone el artículo 263 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos (52).

De lo anterior concluimos que el deudor suele ser el propietario del bien inmueble en la constitución de una garantía hipotecaria, y por el contrario, en la Reserva de Dominio el propietario es el acreedor.

El Pacto Reservatorio de Dominio es una cláusula especial y exclusiva para el contrato de Compraventa y la Hipoteca, por el contrario, lo es generalmente para el mutuo.

(52) Código de Comercio y Leyes Complementarias. Quinta Parte. Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos de 20 de abril de 1943. Página 436. Editorial Porrúa, S.A.

La prenda se encuentra definida por nuestra Legislación Civil en su artículo 2856 de la siguiente manera: " La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago ".

Esta definición es considerada como incompleta -- pues en ella no se habla de las obligaciones que deriva, ni de la facultad que tiene el acreedor de enajenar el objeto dado en prenda, si no se cumple el contrato.

La prenda se forma "RE", aunque nuestro Código Civil admite excepciones al principio, tales como las -- contenidas en los artículos 2857 y 2859 que, son los casos en que se dan en prenda frutos pendientes de los bienes raíces y en el que se permite que el bien quede en poder del deudor, respectivamente.

La característica sobresaliente de esta figura jurídica es la obligación que tiene el deudor de desprenderse del bien, confiándolo al acreedor para su guarda, obligación correlativa para éste que, necesariamente tendrá que conservarlo materialmente.

La esfera de aplicación de este contrato se restringe exclusivamente a los bienes muebles, ya sean -- corporales ya incorporales, los que deben hallarse en el comercio y estar perfectamente individualizados y -- que existan, ya que no es posible dar en prenda cosas futuras, indeterminadas o que aún no existan, en virtud de que la entrega de la cosa se estima como un elemento esencial para la formación misma del contrato. -- Con su constitución se crea un derecho real en favor del acreedor; la doctrina continúa afirmando que este contrato se forma "RE".

El acreedor no puede usar, o disponer de la cosa dada en prenda mientras el contrato esté en vigor, tal como sucede con los propietarios o usufructuarios por ejemplo, su posición se reduce a guardar el objeto para impedir su ocultamiento o sustracción hasta el día de pago y asegurar así el cobro de su crédito; consecuentemente carece del "Animus Domini"; es poseedor por cuenta ajena.

La doctrina considera que la entrega de la cosa-

al acreedor se exige únicamente para que esta entrega -- dé nacimiento al privilegio, es decir, para que el contrato sea eficaz contra terceros, tomándose como un procedimiento meramente publicitario, de hecho, pero sin -- concederle calidad de esencia para su formación. Planiol y Ripert (53) sugieren que la prenda debería ser calificada como " Una hipoteca mobiliaria " pues " no puede haber dación en garantía sin entrega de posesión ".

El acreedor tiene el derecho de vender la cosa dada en prenda para el caso de no ser pagado al vencimiento - de la obligación, venta que ha de hacerse en publica almoneda, y no debe de confundirse bajo ningún aspecto con el derecho de ejecución de otro tipo de acreedores, pues tiene el derecho de preferencia, ya que el precio de la venta, deduce el importe del crédito garantizado y sus - intereses; en la quiebra tiene también derecho de preferencia.

La pérdida del derecho de prenda, se efectúa por la extinción del crédito ya sea por pago o por compensación. La pérdida de la cosa y la voluntad del acreedor, son -- formas de extinción de la prenda.

En la compraventa de bienes muebles en abonos este contrato es similar al Pacto Reservatorio de Dominio, -- aunque lo estimamos como una garantía menos adecuada por las siguientes razones:

Al celebrarse un contrato de compraventa en abonos y constituir una garantía prendaria sobre el objeto motivo de la venta, se estaría tergiversando la doctrina anteriormente expuesta, y la compraventa propiamente dicha no surtiría efecto sino hasta el momento en que se hayan satisfecho totalmente las condiciones de pago del precio y en consecuencia la entrega de la propiedad de la cosa vendida.

Tercero: Por lo que se refiere al último contrato - de garantía que estudiamos diremos que el artículo 2794- del Código Civil vigente define a la Fianza como " Un -- contrato por el cual una persona se compromete con el --

(53) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción del Doctor Mario Díaz Cruz, y Dr. Eduardo Reverand Deruson. Colaboración de: Andrés Rouast, René Savatier y Jean Lepargneur. Edición Cultura, S.A. Tomo X. Habana, Cuba. 1940. Página 325 y siguientes.

acreedor a pagar por el deudor si éste no lo hace ".

Consecuentemente, en la celebración de este contrato, no interviene el acreedor y el deudor de una obligación, sino que se celebra entre aquél o sea el acreedor y una tercera persona ajena completamente a la obligación derivada del contrato principal, considerándose -- por tanto como partes en el contrato de fianza, el acreedor de la obligación afianzada y el fiador, sin embargo, produce efectos también en relación al deudor o fiado.

Sobre los dos contratos anteriores, el contrato de Fianza es un contrato accesorio, puesto que presupone -- una relación contractual preexistente, entre el fiado -- y el acreedor.

Este contrato tiene la peculiaridad de poderse -- aplicar a todas las obligaciones contractuales, sean -- presentes, futuras, principales, accesorias, reales y -- personales, expectativas de derecho, etc., aunque nunca el fiador puede obligarse a más que el deudor principal, a excepción que la fianza se otorgue garantizando los -- réditos y gastos, casos en los que sí es posible que -- exceda.

Este contrato es definitivamente menos ventajoso -- que el Pacto Reservatorio de Dominio en el contrato de -- compraventa, pues en primer lugar, el fiador tiene a su favor los beneficios de orden y excusión; en segundo, re sulta molesto y consecuentemente poco práctico, la nece sidad de una tercera persona, para garantizarse el pago; y en tercero, porque normalmente en nuestra época las -- fianzas son onerosas, ya que se otorgan por empresas au torizadas, lo que hace que la operación principal resul te más gravosa para el comprador.

Como consecuencia de lo anterior podemos concluir -- afirmando que, para el contrato de compraventa en abo -- nos, la garantía más eficaz y adecuada es el Pacto Re -- servatorio de Dominio, ya que los contratos de garantía que se analizaron brevemente, presentan desventajas di -- fíciles de superar, o se tiene que sujetar el contrato -- a malabarismos fuera de toda lógica jurídica y encontra -- vención de la doctrina.

La Compraventa con Pacto Rescisorio.-

El Contrato de Compraventa con Pacto Rescisorio es aquél por medio del cual una parte vende a otra una cosa, facultándolo a pagar el precio en abonos, estipulándose expresamente que la falta de uno o más abonos ocasionará la rescisión del acto.

El propósito esencial del Pacto Rescisorio, llamado también Cláusula Comisoria, es el de evitar la necesidad de una declaración judicial para lograr la rescisión por incumplimiento, y mantener viva la posibilidad de ejercitar el derecho de rescisión frente a tercero mediante la inscripción del mismo. La Cláusula Rescisoria típica dice que en caso de incumplimiento por parte del comprador, o por cualquiera de las partes, el contrato se dará por rescindido sin declaración judicial - en el momento en que la parte perjudicada le notifique a la otra su intención de rescindirlo, sea por escrito-privado o mediante interpelación notarial. Se suele agregar también que en tal caso el vendedor se quedará con la parte del precio que haya recibido a título de daños y perjuicios, aún cuando los tribunales consideraran nula tal estipulación.

Aún cuando el Pacto Comisorio es favorable para el vendedor, no es para él "una garantía" del cumplimiento de una obligación, en el sentido estricto de la palabra. No es utilizable como la prenda y la hipoteca, para asegurarse el pago de una deuda. La rescisión del contrato, es incompatible con el pago de la deuda: Su efecto es la destrucción del contrato, y su invocación es por consiguiente inconsistente con la exigibilidad del precio. La seguridad que dá al vendedor, reside en la posibilidad de recobrar la cosa vendida, posibilidad que, frecuentemente, es más valiosa que la realización judicial de su valor mediante remate.

La posibilidad de recobrar la cosa vendida, ejercitable en caso de incumplimiento por parte del comprador, sólo confiere plena seguridad al vendedor cuando el contrato respectivo haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y es por consiguiente oponible a terceros. Pero una vez inscrito, este derecho es más eficaz que una garantía ordinaria, pues implica en caso de

quiebra del comprador no una preferencia sobre acreedores comunes (y una subordinación respecto de los trabajadores, que hacen valer sus derechos sin entrar en la quiebra, pero sobre bienes incluidos en la masa), sino un derecho de separación.

En estos casos, tratándose de inmuebles, o de muebles susceptibles de identificación indubitable, si la Cláusula Rescisoria se ha inscrito en el Registro Público, la rescisión surtirá efectos contra tercero. En cambio, cuando se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, aún -- cuando existe el Pacto Comisorio, esta cláusula no surtiría efecto contra tercero de buena fé, según lo dispone el artículo 2310 del Código Civil.

Además de este derecho de reposición, la Cláusula Rescisoria confiere una segunda ventaja al vendedor víctima de un incumplimiento: Le permite volver a enajenar o hipotecar la cosa vendida, sin esperar que se dicte sentencia a su favor, pues él tiene la propiedad de la cosa a partir del momento en que se verifica el incumplimiento, es decir, recobra la propiedad de la cosa cuando notifica al comprador que hace uso de su derecho de rescindir el contrato.

Ahora pasamos a analizarla Cláusula Rescisoria -- en relación con el Pacto Reservatorio de Dominio.

Dichas cláusulas no se asemejan, a pesar de que -- en la práctica muchas veces se efectúa la misma función. La Cláusula Rescisoria se presenta como una condición resolutoria que afecta el contrato, mientras el Pacto de Reserva de Dominio constituye una condición suspensiva que afecta no al contrato entero, sino sólo a la traslación del dominio que el mismo prevee.

El contrato con Cláusula Rescisoria surte sus efectos traslativos de dominio desde el momento de su celebración. Salvo pacto en contrario, la traslación del dominio al comprador se efectúa en el momento del perfeccionamiento del contrato si el objeto es una cierta y determinada, de acuerdo con lo establecido -- por el artículo 2014 del Código Civil vigente. La obligación de pagar el precio existe también desde este mo

mento, aunque su debido cumplimiento está sujeto a plazos. Cuando opera la rescisión con base en la Cláusula, el contrato es rescindido y las partes deben de restituirse recíprocamente las prestaciones que recibieron para evitar el enriquecimiento sin causa. El comprador debe devolver la cosa, y el vendedor la parte del precio que ya recibió. Y en principio el vendedor debe -- recibir una cantidad a título de renta para indemnizarse por el uso de la cosa y una indemnización por el deterioro que haya sufrido. El comprador, a su vez, debe recibir los intereses legales sobre la parte del precio que le devuelve el vendedor (Artículo 2311 del Código Civil del D.F.).

Encontramos una condición resolutoria impura en la Cláusula Rescisoria, ya que la rescisión no opera automáticamente al acontecer el incumplimiento, sino sólo en caso de desearlo el vendedor perjudicado y denotificar su deseo al comprador.

El Pacto de Reserva de Dominio se construye, en cambio en la forma de una condición suspensiva relacionada solamente con el traspaso de la propiedad al comprador. El contrato es firme desde el momento de su celebración. El comprador tiene el deber de pagar la cantidad de dinero fijada como precio y no puede dejar -- sin efecto el contrato negándose a hacerlo, como podría ser si el contrato entero estuviera sujeto a la condición del pago por parte de determinada suma. Si el pago no se hace de la manera convenida, el contrato sigue en vigor, pero de acuerdo con el Pacto Reservatorio de Dominio, la traslación de dominio no se opera. El vendedor puede obligar al comprador a pagar el precio a pesar del incumplimiento por parte de éste, y entonces tiene lugar el traspaso de la propiedad a pesar de la mora que hubo en el pago del precio. Pero si el vendedor opta por recobrar la cosa, debe pedir la restitución mutua de prestaciones hechas en la misma forma que la rescisión convencional, excepto por lo que respecta a la recuperación del dominio.

CAPITULO IV.-

EL PACTO RESERVATORIO DE DOMINIO.

Su Justificación y sus Efectos Tanto entre las Partes Como con Relación a Terceros.-

Aún cuando para algunos autores resulta difícil comprender por qué persiste el amplio uso de la Reserva de Dominio, tan preñada para ellos de lagunas, de consecuencias inesperadas para el vendedor, y tan fecunda en controversias, considerando por otro lado, algunos autores, que dicha cláusula es usada por los vendedores como instrumento de usura, nosotros consideramos que si bien es cierto que con base en la cláusula mencionada se cometen abusos, siendo uno de los que más ha preocupado a los legisladores el que se origina en la autorización que con frecuencia se concede al vendedor para recuperar la cosa y conservar íntegramente las cuotas del precio que se le pudieran haber abonado, es posible su estipulación de acuerdo con cualquier doctrina de la más estricta moral. Por otro lado, como la compraventa, como las demás instituciones jurídicas, sólo tiene una configuración dada por el hombre a través de la ley y de la práctica, las cláusulas por las cuales el comprador y el vendedor aplazan el traspaso de la propiedad -- son perfectamente legítimas; las vemos no sólo en -- las ventas con reserva de dominio hasta el pago del precio, sino en las ventas que implican transporte -- de mercancía, donde se fija con precisión el momento de la traslación de dominio para aclarar sobre quién ha de recaer el riesgo de su pérdida y para permitir la obtención del seguro contra tal riesgo.

Otro caso de indiscutible abuso por parte de -- los vendedores es el de alterar desproporcionadamente el precio de la cosa dada en venta, escudándose -- en que el precio no les es cubierto de inmediato, no obstante que ellos sí inmediatamente hacen entrega -- de la cosa vendida.

Al respecto la Doctrina ha resuelto que, queda-

al comprador el deber de reducir, según las circunstancias y particularidades de cada caso el precio de la cosa y estimar con auxilio de peritos, la indemnización que corresponda. Cabe hacer notar con relación a este último punto, que en nuestra legislación, no puede un vendedor dejar para sí, en forma total, las cantidades que se le hubieren abonado como parte del precio, si el contrato se rescinde, aún por culpa del comprador, por los menoscabos, deméritos o desperfectos que sufre la cosa vendida, sino que necesariamente debe sujetarse al exámen de los peritos.

La Compraventa con Reserva de Dominio ha nacido como un producto que ha venido a satisfacer necesidades actuales de tipo social; cada día aumenta el número de operaciones de esta naturaleza en virtud de las grandes ventajas que presenta tanto para los comerciantes como para aquellas personas que sin tener los medios económicos suficientes están en posibilidad de poder adquirir mediante pagos parciales del precio, objetos que son indispensables para cada una de sus necesidades en particular.

En la mayoría de las legislaciones de los países del mundo ha sido admitida la validez del Pacto Reservatorio de Dominio; en nuestro Derecho Positivo vigente, el principio consignado en nuestra legislación respecto de la absoluta libertad para contratar, así como el contenido en los artículos 2312, 2313, 2315 y demás aplicables del citado ordenamiento, ha permitido la existencia jurídica de una compraventa en que el vendedor pueda reservarse la propiedad de la cosa hasta el momento en que el precio, generalmente cubierto a plazos, haya sido completamente pagado.

Son de sobra conocidas las dificultades con que se tropieza en Derecho para definir conceptos; sin embargo hemos tratado de elaborar la siguiente definición de la Compraventa con Reserva de Dominio, tomando como pauta la definición establecida por nuestro Código para la Compraventa pura y simple:

" Habrá compraventa con Reserva de Dominio cuando una persona llamada vendedor se obliga a transferir, - Ex Nunc y no retroactivamente, no las facultades de - -

uso y goce sino el ejercicio de poder dispositivo de una cosa al comprador, en el momento en que se haya consumado el procedimiento negocial con el pago del último acto ejecutivo que se haya obligado a cubrir en virtud de una autolimitación convencional por parte de este último.

Como mencionamos arriba, algunos autores se han inclinado a favor de la Cláusula de Reserva de Dominio y otros han optado por atacarla alegando, principalmente, que ésta va en contra de la naturaleza jurídica de la compraventa. Dentro de los autores que apoyan esta tesis, está el jurista italiano Bonelli (54) que dice al respecto: " Partiendo del supuesto de que una vez que los contratantes han convenido sobre la cosa y el precio, la venta es perfecta, y la propiedad de la cosa vendida pasa por ese efecto al patrimonio del comprador, aunque no se haya entregado la cosa ni el precio se hubiera cubierto, luego entonces una cláusula que venga a contrariar este principio debe considerarse nula, toda vez que por pacto expreso se ha negado la transferencia inmediata de la propiedad al comprador, lo que viene a ser contrario a su objeto mismo ".... " El pacto de Reserva de Dominio no es una condición suspensiva, porque tal es solamente aquella que, lejos de constituir una negación de los elementos esenciales del contrato, hace depender la obligación integrada por todos los elementos , las características y los efectos de la venta a un acontecimiento futuro e incierto. Como no es lícito condicionar la existencia inicial de la compraventa al traspaso de propiedad, tampoco puede serlo condicionada a su correlativo que es el pago del precio, un hecho como es el pago del precio que constituye un elemento esencial en la compraventa no puede ser condición suspensiva o resolutoria del mismo ".

Otros autores como el jurista Roberto De Ruggero son simpatizadores de la inclusión de la Cláusula de Reserva de Dominio en el contrato de compraventa, y al tratar en su Obra " Instituciones de Derecho Civil " sobre la Compraventa con Reserva de Dominio di

(54) Citado por L. C. Gasca en su Obra " La Compraventa Civil y Comercial ". Traducción de J. - Santa Cruz Teijeiro. y J. Vicente Gella. Primera Edición. Tomo I. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1931.

ce: " Un pacto por el cual el vendedor se reserva ilimitadamente la propiedad de la cosa haría nula la venta, ya que contrastaría con el fin propio de ésta; no se opone en cambio a la esencia de la venta ni a las normas que lo rigen en cuya virtud el vendedor se reserva la propiedad hasta el pago completo del precio ".

Las anteriores transcripciones, nos esbozan el desacuerdo de opiniones que hay con relación al Pacto de Reserva de Dominio, así como la íntima relación que tiene esta cláusula con la naturaleza jurídica del contrato de compraventa. A continuación analizaremos los diversos puntos de vista que han sobresalido al respecto:

Principiaremos por analizar si en la Compraventa con Reserva de Dominio existe la compraventa sujeta a condición suspensiva.

Muchos autores aceptan que en la Compraventa con Reserva de Dominio existe una compraventa sujeta a condición suspensiva misma que se encuentra considerada en el completo pago del precio, hecho que obra como condición resolutoria en el Arrendamiento con el cual lo combinan; no se dan cuenta de la diferencia que existe entre un contrato de compraventa cuya perfección queda sujeta al cumplimiento de una condición, y una compraventa perfeccionada ya, desde que hubo acuerdo sobre la cosa objeto de la venta, el precio fijado, cierto y en dinero, revistiendo una modalidad el transmitir el dominio en ulterior tiempo.

Esta diferencia se funda en el artículo 2248 del Código Civil que al definir la compraventa dice: " Habrá compraventa cuando uno de los contratantes SE OBLIGA a transferir la propiedad de la cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero ". De este artículo se infiere que la Compraventa con Reserva de Dominio se encuentra perfeccionada desde el momento de su celebración, en virtud de que las partes que intervienen se han puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio, y el efecto de un contrato como simple convención, es dar nacimiento a derechos y obligaciones a cargo de las partes, es decir, relacionando el precepto anteriormente citado con el artículo 2249 del mismo ordenamiento que establece, que: " Por regla general, la venta es perfecta y obli

gatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la una no haya sido entregada ni el segundo satisfecho", la compraventa como contrato ha quedado ya perfeccionada por el solo acuerdo de las partes, y lo que ha quedado sujeto a condición es un efecto del contrato, que es distinto del contrato mismo; lo que ha quedado condicionado es la transferencia de la propiedad, lo cual se evidenciaría si tomamos en cuenta que cuando el comprador no cumple con su obligación de pagar el precio, el vendedor tendrá derecho a demandar la rescisión del contrato. Luego, si las partes contratantes pactan expresamente el diferir o suspender temporalmente uno de los efectos naturales del contrato, esto no afecta ni a sus elementos integrantes, ni tampoco a su objeto directo.

Este problema tiene una importancia práctica considerable, toda vez que como ya existió un principio de ejecución consistente en la entrega de la cosa hecha por el vendedor al comprador, en virtud de la cual el comprador puede usar y disfrutar el bien como si fuera ya el dueño, inclusive tiene los derechos de persecución y preferencia característicos del derecho de propiedad, sin que el vendedor pueda oponerse a ello mientras éste cumpla pagando puntualmente los plazos convenidos; en cambio, sucede todo lo contrario en un contrato condicional en el cual el propietario vendedor sí conserva tales derechos en toda su magnitud inclusive frente al contratante.

De la interpretación del artículo 2014 de nuestro Código Civil vigente se puede apreciar la duda respecto a la exigencia del Pacto de Reserva, toda vez que dicho precepto establece; " 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 al Registro Público ".

Esta disposición inspirada en el artículo 1436 del Código de 1884, pero cambiando las últimas palabras del mismo que dicen: "..... ya simbólica, salvo convenio en contrario ", que parecen indicar que el -

momento de la traslación de dominio puede depender de la voluntad de las partes, duda que fundamentalmente se experimentó durante la vigencia del Código de 1884 ya que el Pacto de Reserva de Dominio no estaba expresamente admitido en la ley.

La disputa acerca de la validez del Pacto de Reserva de Dominio bajo el Código Civil antiguo perdió su intensidad una vez que entró en vigor el Código de 1928, ya que dicho pacto fué reglamentado por el legislador en los artículos 2312 a 2315 del citado ordenamiento, disposiciones que han llevado algunos autores a la conclusión errónea de considerar a este pacto como una compraventa condicionada suspensivamente con el fin de conservar la tradición jurídica de acuerdo con la cual la transferencia de la operación se opera simultáneamente con el contrato; en nuestra opinión el artículo 2014 -- contiene la regla general y los artículos 2312 a 2315 -- contienen la excepción.

Al efecto Marcel Planiol y Jorge Ripert (55) sostienen: " la transmisión de la propiedad es de la propia naturaleza de la venta y no de su esencia. En efecto, ciertas ventas quedan perfeccionadas sin transmisión inmediata de la propiedad, según se observa en dos casos: Primero. Cuando las partes convienen en retardar la transmisión de la propiedad. Segundo. Si la transmisión inmediata de la propiedad no es posible por el hecho de que la cosa vendida no se ha individualizado ".

Una vez perfecta la venta, las partes pueden convenir en que la propiedad de la cosa, sólo pasará a ser del comprador después de cierto plazo, por ejemplo, cuando el vendedor haya, a su vez, adquirido esa propiedad, o cuando el precio haya sido pagado por el comprador, o se haya efectuado la transmisión ". Dichos autores consideran que estos pactos son perfectamente lícitos y no transforman al contrato en una venta condicional, para considerar que ambas partes quedan ligadas definitivamente.

La mayoría de los autores mexicanos consideran que al introducirse en el artículo 2249 del Código Civil vigente la frase: " por regla general " implica que trató

(55) Ob. cit. Tomo X. Páginas 8 y siguientes.

de darse cabida a las modalidades que las partes quisieran introducir en la venta, entre las que se encuentra la de reservarse el vendedor el dominio de la propiedad, lo que además encuentra expresamente previsto en el Código Civil vigente.

La compraventa debe ser considerada como un contrato puro y simple, y la transferencia de la propiedad se efectúa de pleno derecho en el momento en que se abona la última parte del precio, pudiendo el comprador exigir que se le otorgue ésta en la forma que la Ley establezca para el caso, y nó la celebración del contrato, que quedó efectuado ya desde el acuerdo de voluntades. Por lo anterior, concluimos que es factible legalmente el Pacto de Reserva de Dominio, ya que la transferencia de la propiedad puede ser posterior a la celebración del contrato de compraventa por convención de las partes.

Otro problema importante con relación al Pacto Reservatorio de Dominio es el señalado por Paul Oterman - (56) respecto a la posesión de la cosa, que al efecto dice: " Mientras la condición está pendiente el comprador tiene ya, por lo menos en regla general, la posesión de la cosa para que esté en situación de utilizar económicamente la cosa comprada y obtener de ella un provecho. Por esta razón hay que entender que el comprador no sólo ha de recibir la posesión de hecho, sino también frente al vendedor, un derecho a la posesión de la cosa transmitida mientras dure la tendencia de la condición ".

" Menos segura es la cuestión relativa a la clase de posesión de que se trata. Es dudoso, por lo menos, que al poseedor, que en la situación de referencia no es todavía propietario, y en este respecto ha de reconocer aún la primacía del vendedor sobre la cosa, puede atribuírsele una intención de poseer para sí (animus remsibi habiendi), en la actualidad se resuelve ordinariamente en el sentido de que tiene la posesión inmediata y el vendedor la mediata ".

La solución que se ha dado en la práctica a este problema es la de considerar al comprador como arrenda-

(56) La Reserva de Dominio en la Compraventa. Revista de Derecho Privado, año 17. Número 204. Septiembre de 1930.

tario de la cosa, con fundamento en el artículo 2315 - del Código Civil, situación que no es acorde ni con la naturaleza de su posesión, ni con la realidad de las cosas, ya que el comprador al intervenir en el contrato lo hace con el ánimo de hacerse propietario de la cosa vendida a cambio de un precio que, si bien es cierto que generalmente cubre en un plazo determinado, también lo es, que no toma la cosa para su uso como arrendatario, ni su ánimo está dirigido a que una vez terminado el plazo devuelva la cosa a su propietario, como sucede en el contrato de arrendamiento.

Por otro lado, observamos que la posesión que tiene el comprador en una venta con Reserva de Dominio -- tiene características especiales, por lo tanto no se le puede catalogar válidamente dentro de cualquiera de los grupos conocidos, ya que no sería dable concluir -- que se trata de una posesión derivada porque ésta no -- constituye en realidad sino un jus a drem, sino más -- bien se debe considerar que tiene un jus in re, en virtud de las siguientes razones:

a).- Tratándose de una posesión derivada, el poseedor no puede llegar a usucapir la cosa, toda vez que la única posesión que le dá derecho a que exista la -- usucapión es la originaria, de acuerdo con lo preceptuado en nuestro Código Civil vigente por los artículos 1151 a 1157. Sin embargo resulta a todas luces injusto que el comprador no pueda usucapir la cosa en su poder, ya que para ello tendría mejor título que cualquier poseedor de mala fé y aún mejor que muchos de -- buena fé; lo anterior se deriva de que se ha celebrado un contrato de compraventa con el propietario con la -- idea de llegar a adquirir la propiedad, y de no ser ésta la finalidad perseguida en el contrato, no se podría considerar como una compraventa. Si posteriormente, el propietario deja de tener interés en la cosa y la abandona, quien debe de aprovechar con mayor razones es el comprador con Pacto de Reserva, que incluso ha -- pagado abonos a cuenta del total del precio.

b).- El vendedor tiene frente al comprador dos derechos:

Uno de carácter personal que consiste en la facultad de exigir el pago del precio en la forma convenida.

Otro de carácter real, consistente en la propie-

dad de la cosa que aún no ha transferido.

Por otro lado, si consideramos que la posesión que tiene el comprador es derivada, podríamos llegar al caso de que el vendedor no tuviese ya derecho de exigir - el pago del precio, que prescribe en cinco años y en -- cambio si tuviese derecho de reivindicar la cosa que -- prescribe en 10 años, lo cual resulta un contrasentido -- por la obvia finalidad del Pacto Reservatorio de Domi-- nio en el sentido de ser sólo una garantía del derecho -- personal, es decir el pacto efectuado prohíbe al vende-- dor cada ejercicio de poder dispositivo, excepto las ga -- rantías mencionadas, y se reserva en este tipo de ven-- tas este ejercicio en la hipótesis de que el comprador -- no cumpla con sus obligaciones.

El considerar que el propietario retiene la propie -- dad tan sólo como garantía del derecho personal es lo -- que distingue a esta operación de la prenda y de la hi -- poteca, no interesándole el Pacto Reservatorio de Domi -- nio la propiedad directa subjetiva, es decir, el deudor -- de la obligación principal es el que conserva la propie -- dad mencionada teniendo las facultades interiores de -- uso y del usufructuo.

Viendo los inconvenientes que se presentan del he -- cho de considerar a la posesión que tiene el comprador -- como derivada, llegamos a la conclusión de que es conve -- niente considerar-la como originaria y de buena fé, -- pues de este modo se hace posible: 1.- La usucapión de -- la cosa en poder del comprador; 2.- Evitar el error fre -- cuentemente seguido por nuestros tribunales en el senti -- do de considerar al comprador con reserva de dominio co -- mo un simple arrendatario; 3.- Se acaba con una serie -- de consecuencias y consideraciones lesivas para el com -- prador.

De lo anterior deducimos que la posesión que tiene -- el comprador en la compraventa con Reserva de Dominio -- no es posible catalogarla perfectamente dentro de ningun -- no de los grupos conocidos, sin embargo resulta jurídi -- ca, conveniente y equitativa considerarla como apta y -- originaria para usucapir. El Pacto Reservatorio de Do -- minio debe ser considerado como simple garantía del de -- recho personal que tiene el vendedor del pago del pre -- cio pactado.

Los efectos o consecuencias que reporta la cele -- bración del contrato de Compraventa con Reserva de Do

minio , son las siguientes:

Respecto del vendedor tenemos que considerar como obligaciones principales: 1).- Transmitir el uso y goce temporal de la cosa. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como una obligación de -- dar, de acuerdo con el artículo 2011 del Código Civil y se caracteriza como una obligación temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua de uso o goce, habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio. El vendedor desde el momento en que celebra el -- contrato entrega el objeto vendido al comprador y le -- transmite el derecho de usar y gozar de los frutos, -- concesión que debe ser temporal para que en el caso de que no se haga la transmisión del dominio al vencerse el término convenido, por no haberse pagado íntegramente dentro del mismo el precio estipulado, se restituye la cosa al propietario.

2).- En cuanto a la entrega de la cosa, el enajenante está obligado, aunque no haya pacto expreso, a -- entregar al adquirente la cosa materia del contrato -- con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; aunque su posesión no la consideramos en la forma que la coloca nuestro Código Civil, o sea como un a -- rrendatario por las razones que ya hemos expuesto, tam -- poco lo conceptuamos como administrador de cosa ajena, ya que dicha posesión es más precaria aún que la que -- le dá nuestro Código Civil.

Tampoco estamos dispuestos a aceptar, como lo hace el Código Civil del estado de Morelos en su artículo 2502, el considerar al comprador como un depositario de la cosa ya que de esta manera no podría usar de la cosa en provecho propio y por otro lado el depositario tendría la obligación de devolver la cosa cuando -- el depositante se la pidiera, aunque al constituirse -- el depósito se hubiese fijado plazo y éste no hubiere -- llegado, en los términos del artículo 2522 de nuestro -- Código Civil vigente. Más bien afirmamos que la pose -- sión dada al comprador derivada de un contrato de com --praventa, en el que se ha convenido el pacto reservato -- rio de dominio, es Sui Generis, en los términos ya es --

tablecidos anteriormente.

Por último, únicamente mencionaremos que el vendedor tiene como obligaciones adicionales: A).- Garantizar el uso pacífico de la cosa contra actos jurídicos de tercero que puedan originar una perturbación; se puede mencionar la existencia de un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravámen anterior; B).- Garantizar una posesión útil de la cosa, consistente en que el enajenante es responsable de los daños y perjuicios que se causen al adquirente por los vicios o desperfectos ocultos de la cosa; C).- El saneamiento para el caso de evicción, obligación característica de los contratos traslativos de dominio; D).- No alterar la forma de la cosa ni estorbar el uso de la misma, obligación consistente en impedir al enajenante que altere la forma o substancia de la cosa, la que debe ser gozada por el adquirente en el estado que tuvo al celebrar el contrato, igualmente, el adquirente es el responsable por el uso y deterioro sufrido por la cosa; E).- No vender la cosa durante el término del contrato, obligación de no hacer a cargo del enajenante y derivada del artículo 2313 de nuestro Ordenamiento Civil que ordena que tratándose de bienes inmuebles, al margen de la inscripción de propiedad se hará una anotación preventiva, en la que se haga constar la limitación del dominio del adquirente, consistente en que no puede enajenar la cosa a tercera persona mientras no se venza el término concedido para pagar el precio.

Ya dijimos anteriormente y lo repetimos por considerarlo de vital importancia, que el contrato de compraventa, por una parte transmite del vendedor al comprador la propiedad de la cosa vendida y por otra, crea obligaciones con cargo al vendedor y al comprador; éste principio de la transmisión de la propiedad de acuerdo con los Mazeaud (57) " Contiene dos reglas distintas y dá por sobre entendida una tercera: Primero, el contrato de compraventa transmite la propiedad; segundo, la transmite inmediatamente; tercero, transmite inmediatamente el riesgo. Si la primera regla es absoluta, existen importantes excepciones, en cuanto a las otras dos. Esas excepciones conciernen a las compraventas que van-

(57) Ob. cit. Parte Tercera. Volúmen III, Página 183.

acompañadas de cláusulas que retrasan la transmisión de la propiedad y del riesgo."

En la especie, la compraventa es pura y simple, pero se encuentra acompañada a la vez, de una convención que retrasa la transmisión de la propiedad hasta el pago de la totalidad del precio.

Encontramos que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio; obligación de dar consistente en que el adquirente satisfaga en la forma, lugar, tiempo y modo convenidos un precio cierto y determinado, como contraprestación por el uso y goce de la cosa que se le concede y de la traslación del dominio de la misma que se verificará cuando el precio convenido esté íntegramente pagado.

Con relación a este punto hay un problema interesante respecto del cual vale la pena hacer un paréntesis problema que con mucha frecuencia se presenta y -- que consiste en sacar las consecuencias del incumplimiento por parte del comprador, dé base éste o no a su insolvencia. El Código Civil dá aquí una solución que es, a nuestros ojos, demasiado favorable al comprador. Describe estos efectos de manera irrenunciable en los artículos 2311 del Código Civil que establece una sanción débil porque excluye la posibilidad para el vendedor de obtener el resarcimiento del perjuicio que haya sufrido ya que debe devolver al comprador las cantidades que haya recibido a cuenta del precio con los intereses al tipo legal. El artículo mencionado establece en su último párrafo que "Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas".

Esta fijación de los efectos del incumplimiento deja al comprador sin pena alguna por su falta a menos que la venta haya sido favorable a sus intereses y que no haya podido aprovecharla por su debilidad económica.

Pero cuando el comprador se dá cuenta de que el negocio no le fué favorable por cualquier razón, como una oferta mejor o una baja de precios, el incumplimiento trae para él consecuencias favorables, y el artículo 2311 le dá un insentivo para que falte a su obligación. Claro está que en tales circunstancias, se expone a la-

acción de incumplimiento, y esta posibilidad representa para él un peligro. Pero un peligro relativamente pequeño ya que, en casi todos los casos de incumplimiento de ventas con pactos de reserva de dominio, el vendedor ha optado por la restitución descrita en el artículo 2311.

En tal caso, lo único que el vendedor recibe es la protección de su inversión, no la de lucro que tenía derecho a esperar de su negocio. La cantidad que le paga el comprador al hacerle la restitución representa el daño que el vendedor sufrió (la pérdida del valor rentístico de la cosa más una indemnización por su deterioro), no el perjuicio que sufrió como resultado del incumplimiento, entendiéndose por perjuicio el que describe el artículo 2109 de nuestro Código Civil.

Este daño, cabe aclarar, no puede comprender la indemnización por deterioro, normal, ya que estas se incluyen en el concepto de indemnización por uso y disfrute. Para que el mismo daño el deterioro normal no sea pagado dos veces, es preciso decidir que el artículo 2311 al mencionar, además del valor rentístico, el deterioro que haya sufrido la cosa, se refiere en realidad sólo al deterioro extraordinario. Este deterioro lo tiene que pagar el comprador aún cuando no se deba a su culpa, sino a un caso fortuito o hecho de tercero.

Igualmente usual es la estipulación de que " El vendedor hará suyas las cantidades que haya recibido, aplicándoselas a título de daños y perjuicios y como pago del uso o demérito de la cosa ". Y al respecto únicamente manifestamos que tal cláusula fué declarada nula en la Suprema Corte de Justicia de la Nación en un amparo promovido por " Cooperativa de Auto-Transportes Díaz Ordáz " el 17 de marzo de 1966 (58).

En nuestro Derecho Positivo la Compraventa es un contrato consensual, es decir, que es suficiente el consentimiento de las partes sobre el objeto y el precio para su validez absoluta.

El código Civil afirmando los principios de seguridad que imperan en toda nuestra legislación, señala como requisito indispensable para que el Pacto Reservatorio de Dominio surta efecto contra terceros, la respectiva

inscripción del mismo en el Registro Público, a fin de que todas las personas interesadas puedan conocer la situación jurídica con respecto al objeto materia de la compraventa. El artículo 2313 dice: " El vendedor -- a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esta limitación de dominio ".El contrato en sí mismo surte -- efectos con respecto a las partes aunque no se inscriba la Cláusula de Reserva de Dominio, pero desde luego para que surta efectos contra terceros es indispensable su registro cuando se trate de bienes susceptibles de identificarse de manera indubitable, como los automóviles, motores, radios, máquinas de cocer, máquinas en general, etc.; en cuanto a los bienes no susceptibles de identificación no es posible la inscripción en el Registro Público y los terceros probablemente no -- pueden ser afectados si actúan de buena fé.

Para los muebles susceptibles de identificación y de inscripción, se presentan varios problemas que no han sido resueltos ni por los Códigos ni por la Jurisprudencia. ¿ En qué registro debe inscribirse la venta de un mueble cuando el contrato se celebró en un lugar, el comprador tiene su domicilio en otro lugar, y el -- bien es usado en un tercer lugar ? si la inscripción -- está hecha en un lugar correcto, ¿ están afectados los terceros que residen o adquieren sus derechos en lugares diversos ? estas incertidumbres que ponen en peligro no sólo los derechos de los vendedores sino también la posición de los terceros, son comunes a la venta con Pacto Reservatorio de Dominio efectuados sobre bienes muebles.

Riesgos, Mejoras, Frutos y Responsabilidad Objetiva de la Cosa Vendida Bajo el Pacto-Reservatorio de Dominio.-

Existen una serie de problemas suscitados por el Pacto Reservatorio de Dominio, problemas de fondo, cuya solución no siempre depende de la aplicabilidad de los preceptos relativos que establece nuestro Código Civil. Veamos alguno de estos problemas.

Hemos visto que como resultado inmediato de la celebración del contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, la cosa pasa a poder del comprador, pero aún no se ha transferido la propiedad en virtud de que el precio no ha sido pagado totalmente.

Ahora bien, de acuerdo con estas circunstancias, si la cosa vendida se pierde o se deteriora se nos ocurre para quién son los riesgos, ¿ para el comprador o para el vendedor ?.

Paul Oterman (59) dice: " Se ha opinado que la transmisión del riesgo se efectúa al comprador con el pacto de Reserva de Dominio junto, con la entrega de la cosa. El vendedor ha cumplido ya su obligación y la transferencia de la propiedad se efectúa automáticamente con el cumplimiento de la condición; por otra parte, la transferencia del riesgo se justifica por que el comprador a pesar de la reserva tiene ya la posesión y las utilidades...." "... aunque la reserva la ha establecido el vendedor para su beneficio, y podría por ello atribuírsele los perjuicios, también es verdad que el comprador tiene la posesión en interés suyo dejando al comprador sin posibilidad de protegerla ".

Por otra parte, los hermanos Mazeaud (60) establecen: " En el contrato de compraventa con Reserva de Dominio el comprador no adquirirá la propiedad de la cosa vendida que se le entrega inmediatamente, sino en el momento en que abone la última parte del precio; y la compraventa será resuelta de pleno derecho por la falta de pago de un vencimiento del precio (Pacto comisorio). El comprador no asume el riesgo, salvo pacto contrario, sino con la propiedad ".

En la especie, y de acuerdo con los citados autores, las partes han convenido que el vendedor seguirá siendo el propietario hasta el cobro íntegro del precio y que la compraventa será resuelta de plano derecho por la falta de pago de una cuota del precio.

(59) La Reserva de Dominio en la Compraventa. Revista de Derecho Privado. Año 17. Número 204. Septiembre de 1930.

(60) Ob. cit. Tercera Parte. Volúmen III. Páginas 205 y siguientes.

En consecuencia, el contrato se perfecciona desde el cambio de los consentimientos. Pero el comprador no adquiere inmediatamente la propiedad ya que ésta sigue perteneciendo al vendedor. El comprador, no adquiere el riesgo, salvo pacto en contrario, que suele imponer el vendedor.

No cabe duda que las razones expuestas por Paul Oterman son de enorme importancia para el problema en cuestión y dignos de tomarse en cuenta como base a una posible solución reglamentaria a este respecto.

Por otro lado, la opinión de los hermanos Ma- zeaud, está apegada al principio general de derecho de que la cosa perece para su dueño, Res Perit Domino, y en el caso, sigue siendo dueño de la cosa el vendedor mientras el supuesto normativo no se haya cumplido.

Aunque no tenemos ejemplo del riesgo de pérdida de la cosa en la Jurisprudencia Mexicana, se puede decir con mayor razón a nuestra manera de ver, que la intención de las partes, como se desprende del Pacto Reservatorio de Dominio, es que el vendedor debe entregar la cosa en buen estado, pero no soportar los riesgos como asegurador mientras el comprador usa y disfruta de la misma durante el plazo otorgado para el pago del precio. Si el vendedor cumple con su obligación de entregar la cosa en buen estado, puede exigir el saldo del precio. Exigencias de equidad apuntan hacia el comprador como persona que debería soportar los riesgos, ya que, el único propósito del Pacto de Reserva de Dominio es garantizar contra el incumplimiento del comprador, al acreedor vendedor, el cual abandona en el momento de la entrega todos los beneficios que la cosa proporciona.

Por lo tanto, consideramos que se hace necesario establecer en nuestra legislación una regulación más amplia de la carga de los riesgos, la cual no contraría la naturaleza del Pacto Reservatorio de Dominio.

Es interesante notar que la nueva Ley Venezolana sobre ventas con Reserva de Dominio de 1955, con-

sagra esta solución diciendo en su artículo primero, - que el comprador asume el riesgo desde el momento de la tradición de la cosa; y en su artículo trece añade que si la cosa está asegurada por el comprador y está afectada por un suceso que dá lugar al pago de una in demnización, el vendedor tiene un derecho de prenda - sobre las cantidades percibidas por el comprador. - - (Las ventas con Reserva de Dominio en la Legislación-Venezolana y en el Derecho Comparado. Folleto publicado bajo la dirección de Roberto Goldschmidt. Caracas-1956).

Por lo que se refiere a los frutos naturales, industriales o civiles, o mejoras que se efectúan en la cosa vendida bajo Pacto Reservatorio de Dominio, de -- acuerdo con nuestro Derecho Civil vigente, deben ser -- considerados en beneficio del comprador ya que los -- los frutos pertenecen al mismo desde que se perfecciono el contrato.

Consideramos que los frutos y mejoras de la cosa deben de ser considerados en beneficio del comprador -- con reserva de dominio, porque el ánimo de las partes al celebrar el contrato es transferir el dominio de -- la cosa y, por tanto, el de transferir los frutos y -- mejoras de ésta; como dijimos anteriormente, al término del pago, se efectúa la traslación de la propiedad Ex-nunc y no retroactivamente, por lo que el paso de -- los frutos y mejoras de la cosa se efectúan con la entrega de la misma.

En el caso de que se rescinda la compraventa con Pacto Reservatorio de Dominio, los frutos naturales -- de la cosa deben permanecer con élla; al respecto Planiol y Ripert (61) dicen: "... cuando el disfrute de la cosa por parte del comprador es destruido retroactivamente por una rescisión, el comprador debe devolverlos (los frutos) junto con la cosa.....".

Igualmente, en el caso de que se rescinda la compraventa con Pacto Reservatorio de Dominio, las mejoras hechas por el comprador deben permanecer con la -

(61) Ob. cit. Tomo III Página 173.

cosa, en virtud de lo estipulado en el artículo 895 de nuestro Código Civil que al efecto dice: " Todo lo que se une o se incorpora a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes ".

En el caso, al rescindirse la compraventa y regresar la cosa al vendedor, éste la recibe con las mejoras hechas a la misma, y el comprador, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 898 del mismo ordenamiento, nunca tendrá derecho a pedir que se le devuelvan si en eso va la destrucción de la obra o plantación; sin embargo, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 899, cuando las semillas o los materiales no estén aún aplicados en su objeto, ni confundidos con otros, pueden ser reivindicados por el dueño.

En lo que se refiere al Pacto Reservatorio de Dominio no creemos que funcionen las mejoras hechas de mala fé, en los términos establecidos por el artículo 901 de nuestra Codificación Civil, en virtud de que el comprador adquiere con el ánimo de convertirse en propietario, y en consecuencia las mejoras no las está efectuando en terreno ajeno; sin embargo, en caso de rescisión, deberá aplicarse la primera parte del artículo 900, y en consecuencia, el vendedor tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, pero con la obligación de pagarlos, o de obligar al comprador que edificó o plantó, a pagar el precio del terreno.

Según el Licenciado Rafael Rojina Villegas (62) - " La responsabilidad objetiva o teoría del riesgo creado, es una fuente de las obligaciones reconocida en algunos Códigos de este siglo, por virtud del cual, aquél que hace uso de cosas peligrosas debe reparar los daños que cause, aún cuando haya procedido lícitamente. En el caso de la responsabilidad objetiva, se parte de la hipótesis de que la fuente de las obligaciones es el uso lícito de las cosas peligrosas, que por el hecho de causar un daño, obligan al que se sirve de ellas, que puede ser el propietario, el usufructuario,-

el arrendatario, o el usuario en general, a reparar el daño causado ".

En virtud de que en la teoría de la responsabilidad objetiva se toma únicamente en cuenta sólo un conjunto de datos de carácter objetivo, consistentes en - el uso de cosas peligrosas, el vendedor con reserva de dominio queda excluido de la responsabilidad antes aludida, porque él no es quien se sirve de la cosa; el --vendedor, una vez habiendo entregado la cosa al compra--dor para su libre uso, no está en condiciones de con--trolar o impedir su uso.

Sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Na--ción en diversos fallos, (63) (64) ha ido definitivamen--te en contra de lo preceptuado por nuestro Código Ci--vil al establecer que: " Quien haya vendido en estas - condiciones (con reserva de dominio) un vehículo cau--sante de atropellamiento, por el cual procede responsa--bilidad civil, debe considerarse como propietario del--mencionado vehículo para los efectos de la aludida res--ponsabilidad, mientras no se haya consumado la transfe--rencia del dominio ".

Posibilidad de Gravámen en la Cosa Vendida -
Bajo Pacto Reservatorio de Dominio, su Apli--cación en los Muebles y en los Inmuebles.-

Otro problema que surge cuando el vendedor o el - comprador intenta disponer de la cosa durante el plazo establecido para el pago del precio. El comprador está impedido para hacerlo por su falta de propiedad objeti--va sobre la cosa y el vendedor lo está por el artículo 2313 del Código Civil. Por analogía, consideramos que--tampoco es posible someter a prenda o hipoteca el bien vendido bajo Pacto Reservatorio de Dominio. En asevera--ción de lo anterior, los fallos que sobre este punto - se han producido en la Suprema Corte de Justicia de la Nación se refieren solamente al caso de que el vende--dor intenta gravar el bien y no al caso de que el com--prador intenta hacerlo, sin duda porque éste está impe--

(63) Abelardo García Arce. Semanario Judicial de la Fe--deración. Quinta Epoca Tomo CXV. Página 25 de 7 - de enero de 1953.

(64) María Esperanza del Socorro Hernández Vda. de Ar--mendaiz. Semanario Judicial de la Federación. Sexta Epoca. Cuarta Parte. Tomo XXXVI. Página 70 de 23--de junio de 1960.

dido para hacerlo de modo mucho más eficaz que el vendedor (65) y (66).

La mecanización de nuestra vida moderna, aunque no ha desplazado en importancia, por lo que se refiere al aspecto económico a los inmuebles, sí ha hecho que los muebles hayan adquirido singular importancia, al irse incorporando paulatinamente, en concordancia al dinamismo y necesidad de nuestra vida social actual, mecanismos complicadísimos, los que frecuentemente van surgiendo en la inventiva del hombre.

Aparatos electrónicos, cerebros mecánicos, máquinas de presión, automóviles, aviones, etc., son unos de los muchos bienes que en muchos casos igualan al valor de los inmuebles y en muchos otros, inclusive los superan.

La gran variedad de bienes muebles, la importancia y el valor económico de muchos de ellos, la difusión y aceptación que ha tenido la Cláusula de Reserva de Dominio de las operaciones de compraventa, la concordancia con las legislaciones de la mayoría de los países, etc. nos hace ver, que el Pacto Reservatorio de Dominio aplicado a los muebles es una realidad innegable.

Este Pacto viene a dar una satisfacción adecuada al movimiento económico actual, pudiendo afirmarse -- que, no hay operación a crédito que no se sujete a la cláusula aludida, y si el objeto tiene un valor de -- cierta envergadura.

Consideramos que el circunscribir el Pacto Reservatorio de Dominio a los bienes muebles determinados, con número de serie, marca, modelo, etc., traería como consecuencia una mejor aplicación de dicho pacto y permitiría organizar en la práctica un mejor registro público de este tipo de bienes con lo que quedarían -

(65) Carlos Valez Cámara, Semanario Judicial de la Federación. Sexta Epoca. Cuarta Parte. Tomo XXXVIII. Página 69 de 5 de agosto de 1960.

(66) Juan Antonio Cobo, Semanario Judicial de la Federación. Tomo XVI. Página 448 de 29 de marzo de 1962.

perfectamente salvaguardados los intereses no sólo de los contratantes, sino de cualquier tercero de buena-fé. En esta forma, cumpliría mejor su cometido, adquiriría mayor prestigio dentro del seno de la vida comercial y daría una mayor seguridad a las operaciones al pacto en cuestión.

En cuanto a los inmuebles, valga únicamente decir que el Pacto Reservatorio de Dominio se originó precisamente en la compraventa de éstos como una medida de garantía que presenta enormes ventajas; utilizado en la práctica tanto como la hipoteca, el Pacto Reservatorio de Dominio es en la actualidad una forma de garantía para el vendedor que ha venido resolviendo funciones primordiales en la vida económica del hombre.

En la justificada ambición de todo ser humano de tener su vivienda propia, o el deseo de hacer una inversión segura, que además aumente su valor y no sea afectada por las fluctuaciones de la moneda, hacen que abunden los clientes de bienes inmuebles.

Por regla general, quienes pretenden ser propietarios de los terrenos en que han de fincar sus viviendas, no están en condiciones económicas de hacer el pago de contado; y, quienes quieren hacer solamente una inversión, tratan de hacerla a la manera de ahorro, no efectuando el desembolso inmediato del total del valor del terreno, lo que dá lugar a que casi la totalidad de las ventas de bienes inmuebles se hagan en abonos y a plazos muy largos, no obstante lo cual, el comprador recibe de inmediato la posesión del terreno, lo que dá lugar al uso frecuentísimo del Pacto Reservatorio de Dominio.

A su vez, el vendedor de bienes inmuebles, que desea hacer el mayor número posible de ventas, con la mayor facilidad y rapidez y la máxima seguridad, usa este Pacto para conseguir tales efectos.

Concluimos pues, que el Pacto Reservatorio de Dominio, entendido doctrinariamente en los términos establecidos a lo largo de este trabajo, es un instru-

mento que permite tanto al comprador como al vendedor allegarse los bienes y permitir el tráfico comercial- de acuerdo con las necesidades actuales y futuras de- nuestro país.

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

PRIMERA.- Al pactarse una cantidad de dinero como precio de una cosa después de la introducción de la moneda, se estableció definitivamente la diferencia entre el cambio y la compraventa.

SEGUNDA.- La compraventa ha pasado por diversas etapas, una de cuyas expresiones más notables la advertimos en el Derecho Romano, en el que se caracterizó por la ausencia del efecto traslativo de la propiedad por sí misma, ya que este contrato solamente se consideraba como fuente de las obligaciones.

TERCERA.- En la Codificación Francesa, particularmente en el Código de Napoleón, se le dió por primera vez a la compraventa el carácter traslativo de la propiedad por sí misma; sistema que se ha adoptado universalmente y el cual subsiste en la actualidad.

CUARTA.- En nuestros Ordenamientos Civiles de 1870, 1884 y en nuestra Legislación vigente, se nota en forma indubitable la influencia decisiva de la Legislación Francesa ya que los lineamientos contenidos en ésta, han sido la fuente de inspiración de nuestros legisladores; así el contrato de compraventa es traslativo de dominio por mero consentimiento de los contratantes desde que la cosa objeto del contrato se hace cierta y determinada, aún cuando no se haya entregado la cosa ni pagado el precio.

QUINTA.- La compraventa, como todo contrato, requiere de elementos esenciales y de validéz; la ausencia de los primeros, determina la inexistencia del contrato, en tanto que la falta de los segundos sólo implica su nulidad.

SEXTA.- Los elementos esenciales de la compraventa son: el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor respecto a la celebración de ese contrato; y el objeto de la obligación de cada uno de los contratantes, que recae para el vendedor sobre la cosa vendida y, para el compra-

dor, sobre el precio.

SEPTIMA.- La condición es un acontecimiento futuro e incierto de cuya realización depende el nacimiento o la extinción de una obligación. Esta modalidad afecta la existencia de las obligaciones impidiendo su nacimiento o extinguiéndolas con efectos retroactivos. El término es un acontecimiento futuro y cierto de cuya realización depende la exigibilidad de una obligación o su extinción pero sin efectos retroactivos.

OCTAVA.- La Compraventa con Reserva de Dominio, no es un contrato condicionado, pues no encaja en ninguno de los dos tipos de condiciones establecidas en la ley; pues el contrato, ni nace ni se resuelve al quedar cumplidos los supuestos normativos que se imponen las partes, éste es perfecto y obligatorio desde que se convino sobre la cosa y el precio.

NOVENA.- Es factible legalmente el Pacto Reservatorio de Dominio, sin que ésto quiera decir que no se ha celebrado todavía el contrato de Compraventa, ya que la transferencia de la propiedad se opera hasta en tanto el comprador haya pagado el precio total estipulado, traslación que se opera EX-NUNC y no retroactivamente. El suponer que en el Pacto Reservatorio de Dominio, la adquisición de la propiedad es progresiva en relación con el pago del precio presentaría una serie de problemas cuyas soluciones son poco claras y materialmente no aprovecharía a ninguna de las partes.

DECIMA.- En la Compraventa con Reserva de Dominio la transmisión de la propiedad queda supeditada al pago total del pago del precio por el comprador, y éste se halla en todo momento en situación de hacer que el efecto se cumpla pagando dicho precio, es decir, tiene una expectativa consistente en el derecho de adquirir la propiedad una vez que haya pagado la deuda contraída. Esta expectativa que siempre se halla protegida frente a terceros independientemente de que se estipule expresamente en el contrato. La enaje

nación plena de la propiedad de la cosa al comprador se efectúa automáticamente al cumplirse el supuesto que en la especie es el pago del precio.

DECIMAPRIMERA.- No debe considerarse al comprador en el Pacto Reservatorio de Dominio como arrendatario de la cosa, en virtud de celebrar un contrato con el ánimo de hacerse propietario de ella, y por lo tanto, el vendedor se reserva en este tipo de ventas el ejercicio de disposición en la hipótesis de que el comprador no cumpla con su obligación de pagar el precio, por lo que la determinación traslativa del contrato de venta subjetivamente considerado, es completa.

DECIMASEGUNDA.- Consideramos, en virtud de lo manifestado en la conclusión anterior, que debe desaparecer de nuestra legislación vigente lo preceptuado por el artículo 2315 ya que el espíritu de los artículos 2014, 2312 y 2313 consideran al comprador con ejercicios suficientes de poder dispositivo y -- con una autolimitación convencional que lo vuelve a enviar al momento en el cual el procedimiento comercial se consuma con el último pago o acto ejecutivo.

DECIMATERCERA.- Proponemos como definición del Pacto Reservatorio de Dominio el siguiente: " Habrá Compraventa con Reserva de Dominio cuando una persona llamada vendedor transfiere EX-NUNC y no retroactivamente, no las facultades de uso y goce sino el ejercicio de poder dispositivo de una cosa al comprador, en el momento en que se haya consumado el procedimiento comercial con el pago del último acto ejecutivo que se haya obligado a cubrir y en virtud de -- una autolimitación convencional por parte de este último."

DECIMACUARTA.- El comprador en la Compraventa con Reserva de Dominio no es posible catalogarlo perfectamente dentro de ninguno de los grupos conocidos de la posesión, sin embargo, resulta jurídico, conveniente y equitativo considerarlo como apto y originario para usucapir, prohibiendo correlativamente al vendedor, cualquier ejercicio de poder dispositivo -

mientras no se haya vencido el plazo para pagar el precio.

DECIMAQUINTA.- Debe considerarse al comprador con un espíritu de equidad y justicia, como la persona que debería soportar los riesgos de la cosa, ya que el único propósito del Pacto Reservatorio de Dominio es garantizar al vendedor contra el incumplimiento del comprador, el cual abandona, en el momento de la entrega, todos los beneficios que la cosa le proporciona.

DECIMASEXTA.- En el caso de que se rescinda la Compraventa con Pacto Reservatorio de Dominio, los frutos naturales de la cosa deben permanecer con ella; igualmente, el vendedor recibe las mejoras hechas a la misma pero con la obligación de pagarlas.

DECIMASEPTIMA.- En caso de rescisión los pagos efectuados por el comprador serán aplicados a los daños y perjuicios sufridos por el vendedor al no recibir el lucro que tenía derecho a esperar de su negocio, aclarando que el artículo 2311, al mencionar, además del valor rentístico, el deterioro que ha sufrido la cosa, se refiere en realidad sólo al deterioro extraordinario de la cosa y el excedente debe de ponerse a disposición del comprador.

DECIMAOCTAVA.- El Pacto Reservatorio de Dominio, como garantía del vendedor, es en nuestra opinión la medida más adecuada en relación a los demás contratos de garantía.

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

- BONNECASE, JULIEN.- Elementos de Derecho Civil. Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Puebla, Puebla. 1945.
- CASTAN TOBEÑAS, JOSE.- Derecho Civil Español, Común y Foral. Sexta Edición. Madrid 1944.
- CODIGO CIVIL DE 1870.
- CODIGO CIVIL DE 1884.
- CODIGO CIVIL DE 1928.
- CODIGO CIVIL DEL IMPERIO ALEMAN.- Traducción directa - del Aleman de D. Alejo García Moreno. Madrid.- Centro Editorial de Gongora. 1897.
- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.
- CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.
- DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- Ley Federal que complementa el Código Civil Suizo. Libro V. Derecho de las Obligaciones del 30 de marzo de 1911.
- JORGE GIORGI.- Teoría de las Obligaciones en el Derecho Moderno. Traducción de la revista de legislación y jurisprudencia a la séptima edición.- Volúmen IV. Madrid. 1911.
- HEADRICK, WILLIAM CECIL.- El Pacto de Reserva de Dominio en la Compraventa. Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XIV. No. 55. Julio-septiembre de 1964.
- JOSSERAND, LOUIS.- Derecho Civil. Revisado y completado por Andrés Brun, traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Ediciones jurídicas. Europa - America. Bosch y Cía. Editores. Buenos Aires. 1951.

JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.- Cuarta Parte, Tercera Sala. Editorial Imprenta Murgía, S.A.

L. C. GASCA.- La Compraventa Civil y Comercial. Traducción de J. Santa Cruz Teijeiro y J. Vicente Gella. Primera edición Tomo I. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1931.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.- 31 de diciembre de 1945.

LOPEZ ROSADO, FELIPE.- Economía Política.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México 1962.

MATEOS ALARCON, MANUEL.- Estudios sobre la evolución del Derecho Civil Mexicano. Editorial Ecos del Centenario. México 1911.

MAZZEAUD, HENRI, LEON Y JEAN.- Lecciones de Derecho Civil. Traducción de Luis Alcalá Zamora y -- Castillo. Ediciones Jurídicas Europa - América. Buenos Aires, Argentina. 1962.

MONTES DE OCA, LUIS.- La Naturaleza Jurídica de la Compraventa. Tesis. México 1936.

MUÑOZ, LUIS.- Comentarios al Código Civil para el -- Distrito y Territorios Federales. México, Editorial Lex. 1946.

OTERMAN, PAUL.- Revista de Derecho Privado. Año 17 - No. 204. Madrid, septiembre 1930.

PETIT, EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho Romano- Editorial Saturnino Calleja, S.A. Traducción a la novena edición por José Fernández González. Madrid, España. 1954.

PLANIOL, MARCEL.- Traité Elementaire de Droit Civil.- Edicion de Librairie Générale de Droit et Jurisprudence. Paris, 1909.

PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, JORGE.- Tratado Práctico de De
recho Civil Francés. Traducción del Dr. Mario -
Díaz Cruz y Eduardo Le Reverend Brusone. Colabo
ración de: Andrés Rovast, René Savatier y Jean-
Le Pargneur. Edición Cultura, S.A. Habana, Cuba.
1940.

ROGINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano. Segun
da edición. Antigua Librería Robredo. México. -
1962.

SARAVIA, JOSE MANUEL. DR.- El Pacto de Reserva de Domi
nio en la Compraventa. Boletín del Instituto de
Derecho Civil. Año X. No. 2. Abril - junio. Im
prenta de la Universidad Nacional de Córdoba. -
Córdoba, Argentina. 1945.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.- Sexta época. Cuar
ta parte.

WALD, ARNOLD.- Direito Civil Brasileiro. Corso de Direi
to Civil. Direito das Obrigações. Brasil. 1964.