

161
201
2017
MAY 20 1954



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO,
SU REAL NATURALEZA JURIDICA Y SU REGLA-
MENTACION EN UN CAPITULO ESPECIAL EN EL
CODIGO CIVIL.**

T E S I S

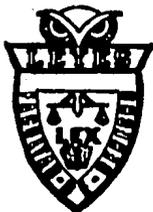
OPTAR AL

QUE PARA TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

JESUS CENTENO SANCHEZ



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CO. UNIVERSITARIA, D. F.

junio de 1954

**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Pág.
Dedicatoria _____	2
Introducción _____	4

C A P I T U L O I

LOS CONTRATOS EN GENERAL

A.- Concepto de Contrato. _____	5
B.- Diferencias entre Contrato y Convenio. _____	11
C.- Clasificación de los Contratos por la Doctrina.	
a).- Clasificación de los Contratos hecha por Francisco Lozano Noriega.	13
b).- Clasificación de los Contratos hecha por Planiol y Ripert, comentada por Agustín García López. _____	31
c).- Clasificación de los Contratos hecha por Georgi, comentada por Agustín García López. _____	32
d).- Clasificación de los Contratos hecha por Windscheid, comentada por Agustín García López. _____	33
e).- Clasificación de los Contratos hecha por Filomusi, comentada por Agustín García López. _____	34
D.- Criterios de clasificación de los contratos, contenidos en la ley (Código Civil Vigente en Distrito Federal). _____	35

C A P I T U L O I I

LA COMPRAVENTA EN GENERAL

A.- Concepto de compraventa. _____	40
B.- Reglamentación de la compraventa en el Código Civil. _____	42
a).- Elementos Esenciales de la compraventa. _____	42
b).- Requisitos de Validez de la compraventa. _____	44
c).- Obligaciones de los contratantes en la compraventa. _____	46
C.- De las Nodalidades de la compraventa. _____	60
a).- Venta con pacto de no vender a determinada persona. _____	61
b).- Derecho de preferencia por el tanto. _____	64
c).- Compraventa de esperanza y compraventa de cosa futura. _____	66
e).- Compra a vistas. _____	68
e).- Compraventa sobre a muestras. _____	72
f).- Venta por acervo o a la vista. _____	74
g).- Venta judicial. _____	76
h).- Compraventa en abonos. _____	79
i).- Compraventa con reserva de dominio. _____	85

C A P I T U L O I I I

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

A.- Concepto de compraventa con reserva de dominio. _____	86
B.- Condición suspensiva y término en la compraventa con reserva de dominio. _____	88
C.- Efectos de la compraventa con reserva de dominio. _____	91
a).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio por lo que hace al vendedor. _____	91
b).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio por lo que hace al	

comprador. _____	92
c).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio respecto a terceros. _____	93
D.- Situación Jurídica de las partes en caso de incumplimiento en la compraventa con reserva con reserva de dominio. _____	96
a).- El comprador considerado como arrendatario. _____	96
b).- Pacto que fija la renta y el demérito como equivalente a los abonos pagados. _____	100
c).- Obligación de las partes de restituirse las prestaciones. _____	105
E.- Formalidades del contrato de compraventa con reserva de dominio. _____	107
F.- Riesgo de las partes, si el bien parece antes del término en la compraventa con reserva de dominio. _____	112

C A P I T U L O I V

La real naturaleza Jurídica y Reglamentación de la compraventa con reserva de dominio.

A.- Diferencias de la compraventa con reserva de dominio con otros contratos. _____	117
a).- Diferencia de la compraventa con reserva de dominio con la compraventa en abonos. _____	117
b).- Diferencias en la compraventa con reserva de dominio y el arrendamiento. _____	118
B.- La Real Naturaleza Jurídica en la Compraventa con reserva de dominio. _____	120
C.- Ubicación de la compraventa con reserva de dominio en un capítulo especial en el Código Civil. _____	133
D.- Enajenación de una parte alícuota en la co-propiedad hecha en contravención del derecho del tanto. _____	143

E.- Efectos que tiene la compraventa con reserva de dominio, cuando se estipula el pago con títulos de crédito. _____	151
a).- Cuando no se firman los títulos de crédito, en el momento de la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio. _____	153
b).- Cuando si se firman los títulos de crédito, en el momento de la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio y le son entregados al vendedor. _____	153
Jurisprudencia. _____	155
Conclusiones. _____	170
Bibliografía. _____	174
Legislación. _____	177

D E D I C A T O R I A

A mis **PADRES**, que siempre me apoyaron en todos mis estudios, y que gracias a ellos aprendí a respetar y amar a todos mis semejantes, y porque a demás son mis mejores amigos y porque los amo.

A mi **ESPOSA**, con todo el amor y cariño del mundo.

A **JESUS DANIEL** y **RODRIGO LEONARDO, CENTENO MENDOZA**, quien con mi **ESPOSA** y **PADRES** son los que motivan a ser un excelente **ABOGADO**.

A mis **HERMANOS**, quien siempre tuve el apoyo de ellos.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO,
que gracias a ella, e logrado una formación en lo que siempre
anhelé ser un abogado.

A todos mis MAESTROS, que gracias a ellos logre
aprender el amor por el estudio.

INTRODUCCION

Una vez estudiando en la Enciclopedia Jurídica Omeba, acerca de la compraventa, leí el siguiente fragmento de la compraventa con reserva de dominio: "Es tanta la necesidad de adquirir como la de vender, puede coincidir con la falta de posibilidad económica en la del comprador o en la necesidad o conveniencia de sujetar el pago total o parcial del precio a un término dado, a una condición.

Como el vendedor se desprende de un bien que entrega su patrimonio, contra la promesa de un pago futuro; resulta normal y lógico que exija una garantía de la efectividad de aquel pago, y que más natural que el propio bien vendido responda por su propio precio" (1).

Esto me hizo reflexionar sobre este tema, aunado ello con algunas disposiciones reglamentadas por el Código Civil, acerca del pacto de reserva de dominio, que se presta a confusiones, como por ejemplo: la de designar al comprador como arrendatario. Lo anterior me motivó para realizar un trabajo sobre este tema, el cual sin pretender ser una recopilación de obras, o una innovación, si un trabajo que permita dar una visión de la problemática que resulta de aplicar las disposiciones relativas del Código Civil a esta modalidad. Con este trabajo se pretende dar una alternativa congruente al respecto, que si bien es cierto, no resuelve toda la problemática jurídica del caso, si, en mi concepto pueda reducirla al mínimo.

¹ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo 3. Editorial Bibliográfica. Argentina, Buenos Aires, 1979, pág. 523.

CAPITULO 1

1. LOS CONTRATOS EN GENERAL

A) Concepto de Contrato.

Significado de la dicción contrato. La voz contrato tiene diversos significados. "El más auténtico, técnicamente hablando, es el de negocio jurídico bilateral, y patrimonial inter vivos. Empero, con la palabra contrato se alude al documento que contiene el negocio"⁽²⁾. Néstor de Buen Lozano comenta que: "en Roma el concepto de contrato se le atribuye a Ulpiano que decía que existe contrato cuando hay cambio de promesas o promesas combinadas, posteriormente se decía que había contrato donde hay cambio de una prestación por una promesa. En esto se apoya Ruggiero para sostener que el concepto de contrato debe encontrarse no en el pacto sino en el efecto del pacto"⁽³⁾; por tanto, para él es el vínculo resultante del pacto y no el pacto mismo el que tiene carácter de contrato.

El Dr. Luis Muñoz citando al jurista alemán Savigny, nos dice que este autor sostiene que la "convención debe llamarse contrato cuando produce consecuencias jurídicas. Empero, otros (Aubry y Rau, Demolombe, Giorgi, Planiol, Lafaille) admiten que la convención creadora de obligaciones es precisamente el contrato; de suerte que si no las crea se encontrarían ante la verdadera convención, y quienes

²Muñoz Luis. *Teoría General de los Contratos*, Editorial Cárdenas Editor y distribuidor. México 1973. Primera Edición pág. 1.

³De Buen Lozano, Néstor. *La Decadencia de los Contratos*. Editorial Porrúa, México 1986, Segunda Edición, págs. 6 y 7.

así piensan recuerdan la dación en pago, la novación, etc. Este es el punto de vista mantenido por la doctrina francesa y por los autores que en ella se inspiran, como son los ya mencionados"⁽⁴⁾. En este criterio, sostenido por los anteriores juristas franceses se observa, claramente, la diferencia entre convención y contrato al establecer que la convención creadora de las obligaciones es el contrato. Por tanto el contrato, al igual que en la legislación nacional, es la especie, y la convención es el género.

Para el Dr. Luis Muñoz el contrato "es un negocio jurídico bilateral, patrimonial, inter vivos e instrumentos para el tráfico jurídico mediante el cual dos comportamientos o conductas humanos y por el consiguiente espontáneos, motivados y concientes, se traducen en dos declaraciones y también manifestaciones privadas correspondientes a cada una de las dos partes, ya sean únicas o plúrimas, consideradas en pie de igualdad jurídica, ya que no siempre económica, de contenido volitivo-prescriptivo, jurídicamente relevantes y por ende constitutivas y dispositivas, pues regulan los intereses de las partes y en relación con terceros, en virtud del reconocimiento por el derecho de la autonomía privada dentro de ciertos límites, en consideración a determinados presupuestos y sujeta en ocasiones a cargas que la vida de relación reclama, mediante cuyas declaraciones y manifestaciones recíprocas y objetivamente reconocibles que se integran, se forma el consentimiento, para regular la constitución, modificación o disolución entre las partes de una

⁴ Muñoz Luis, obra citada. págs. 1 y sig.

relación jurídica patrimonial, función protegida por el derecho al reconocer y amparar semejantes efectos jurídicos que se producen fundamentalmente en esferas de intereses privados opuestos o contrapuestos, al menos inicialmente, por lo que el contrato es también instrumento para la composición de conflictos inter partes, en beneficio de la conveniente colaboración que la solidaridad de nuestros tiempos reclama, y que en ocasiones requiere la cooperación de la autoridad" (5); esta definición de Muñoz parte del supuesto de que el contrato es un negocio jurídico, por lo que lo desglosa de elemento a elemento, y esto hace que en su definición no haga una diferencia entre contrato y convenio, esto es, le da al contrato la función de crear, modificar o disolver situaciones jurídicas entre las partes y conforme al artículo 1859, nos parece correcto, al establecer el citado artículo, que los principios que se apliquen al contrato se aplicaran a los convenios.

Borja Soriano, comentando a los juristas franceses Colin y Capitant, dice que éstos definen al contrato y al convenio, "como un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla. Se reserva algunas veces, en efecto, el nombre de contrato a los convenios que tienen por objeto hacer, nacer

⁵ Muñoz Luis, obra citada pág. 11 y sig.

o transmitir un derecho de crédito o derecho real"⁽⁶⁾.

Julien Bonnecasse, reconoce la definición del contrato dado por el artículo 1101 del Código Civil Francés, que lo define de esta forma "contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas, se obligan respecto de una o varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa"⁽⁷⁾.

Además agrega que el contrato es una variedad de convenio, cuya característica es de ser creador de obligaciones. Con esto se corrobora lo señalado por los anteriores juristas franceses, que reconocen a la convención como el género y al contrato como su especie.

Néstor de Buen Lozano, define al contrato como "un acuerdo espontáneo de voluntades, que persiguen fines distintos, adecuados a la ley a las buenas costumbres, generalmente consensual y excepcionalmente formal, para la creación y transmisión inmediata, diferida o condicionada, temporal o permanente, de derechos y obligaciones de contenido patrimonial"⁽⁸⁾.

Manuel Bejarano Sánchez define al contrato como un "acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley"⁽⁹⁾.

⁶Borja Soriano Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa, México 1989. Décima primera edición, pág. 111.

⁷Bonnecasse, Julien. *Elementos de Derecho Civil Tomo II*, Trad. por José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, Pue., México 1945, pág. 217.

⁸De Buen Lozano, Néstor. *Obra citada*, pág. 86.

⁹Bejarano Sánchez, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, Editorial Harla, México 1984. Tercera Edición, pág. 32.

El Código del 84 en su artículo 1272 definía al contrato de la forma siguiente: "contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación". El jurista Ramón Sánchez Medal argumenta que "Este artículo procede del 641 del Código Civil Portugués que lo regula así: contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación y que estos coinciden en esencia con el artículo 1101 del Código de Napoleón, según el cual: El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, o hacer alguna cosa"⁽¹⁰⁾. De lo antes señalado por las legislaciones mencionadas se desprende, que el contrato sólo tiene la función creadora y trasmisora de derechos y obligaciones, es decir, es la especie del convenio, y se refleja la influencia de la legislación francesa en la nacional al remarcar dichas diferencias.

Rafael Rojina Villegas define al contrato al igual que el Código Civil, al establecer que "el contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones"⁽¹¹⁾; y el artículo 1793 del Código Civil vigente, define al contrato como una especie de convenio, al establecer que "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y los derechos toman el nombre de contratos".

¹⁰ Sánchez Medal, Ramón. *De los Contratos Civiles*. Décima Edición. Editorial Porrúa, México 1983 pág. 3.

¹¹ Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto, Contratos Volumen 1*. Editorial Porrúa, México 1985. Quinta Edición, pág. 9 y sig.

De la definición dada desprende Rojina Villegas "que el contrato es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones. Es un acto jurídico plurilateral, porque en todo contrato hay un acuerdo de voluntades que se llama jurídicamente "consentimiento", es decir, un concurso o acuerdo de dos o más voluntades. Como en todo acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un objeto, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, así como de contar con elementos esenciales que son la manifestación de voluntad animada de la intención de producir efectos de derecho, y el objeto que persigue esa manifestación de voluntad, que en el contrato consiste única y exclusivamente en crear o transmitir obligaciones y derechos"⁽¹²⁾; con este comentario se corrobora lo dicho por los juristas nacionales, o sea, todos parten del supuesto que el contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral, pero con la función positiva, es decir, la de crear y transmitir derechos y obligaciones.

Borja Soriano, citando al jurista francés Pothier nos dice que este autor galo define al convenio "como el consentimiento de dos o más personas, habido para formar entre ellos alguna obligación o para destruir un precedente o para modificarla"⁽¹³⁾; en esta definición se ve claramente la influencia que hay de la doctrina francesa en la legislación mexicana, para que la segunda defina el convenio en lato sensu, es decir, darle la función de crear,

¹² *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto pág. 10.*

¹³ *Borja Soriano, Manuel. Obra citada, pág. 112.*

trasmitir, modificar y extinguir derechos y obligaciones.

Guillermo Cabanelas comentando a los juristas franceses Aubry y Rau dice que estos definen a la convención: "como un acuerdo de dos o más voluntades sobre un objeto de interés jurídico, es decir, como un acuerdo que tenga por objeto modificar una situación jurídica; crear, extinguir o modificar un derecho"⁽¹⁴⁾.

El convenio en estricto sensu, es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto modificar y extinguir obligaciones y derechos. El convenio en lato sensu es un acuerdo de voluntades para crear transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones; una positiva que es crear o transmitir obligaciones y derechos y otra negativa, que es modificarlos o extinguirlos. Para tal efecto el artículo 1792 del Código Civil, regula al convenio "como el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones"; (Lato sensu).

B) Diferencias entre contrato y convenio. El autor Rojina Villegas, apunta las siguientes diferencias entre convenio y contrato:

"Primera: En el contrato se encuentra la función positiva; es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y

¹⁴ Cabanelas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo II Editorial Heliasta SRL. 20 Edición, Buenos Aires, Argentina 1986, pág 387.

obligaciones. (El convenio en lato sensu, comprende ambas funciones).

Segunda: El convenio es el género y el contrato es la especie, toda vez que el convenio en lato sensu, comprende ambas funciones; la positiva que es la de crear y transmitir obligaciones y derechos, y la negativa de modificarlos y extinguirlos. El contrato sólo tiene la función positiva de crear y transferir derechos y obligaciones"⁽¹⁵⁾; estas diferencias dadas por Rojina Villegas, y las dadas por los juristas franceses en las definiciones de contrato y convenio, se corrobora con la opinión dada por Ramón Sánchez Medal que afirma que "esta distinción tiene su antecedente en el Código Civil Frances que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación. A manera de ejemplo, observa Pothier, que hay acuerdo de voluntades y no existe contrato, en la promesa que hace el padre a su hijo de recompensarle con un viaje al éxito en sus estudios, aquí no se crea una obligación jurídica a cargo del padre. Sin embargo, la mencionada distinción no es reconocida en la actualidad, pues el Código Civil actual en su artículo 1859 al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios, lo cual hace que resulte bisantina dicha diferencia"⁽¹⁶⁾; es obvio que esta distinción, no tiene motivo de ser, porque el objeto del contrato y convenio, es producir consecuencias jurídicas; además, con lo establecido por el artículo 1859, se

¹⁵Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto pag. 9 a la 11.

¹⁶Sánchez Medal, Ramón. Obra citada, pág. 4.

extingue toda diferencia que pudiera haber, o por lo menos aún cuando se le pudiere atribuir la función positiva al contrato y la negativa al convenio, no tiene trascendencia jurídica dicha diferencia.

C.- Clasificación de los contratos por la doctrina.

a).- Clasificación de los Contratos hecha por Francisco Lozano Noriega.

Este autor clasifica los contratos en dos grupos:

Primer grupo: En sí mismos

Segundo Grupo: Por la relación que pueden guardar con otros.

Contratos en sí mismos.

Para esta clasificación toma en cuenta ciertos efectos de los contratos, como son: la producción o creación de obligaciones para las partes, o que únicamente engendren obligaciones a cargo de uno de los contratantes; desde este punto de vista los clasifica en Contratos Bilaterales o Sinalagmáticos y Unilaterales.

Para la siguiente clasificación toma en cuenta que el contrato produzca consecuencias recíprocas para las partes en cuanto a las ventajas y provechos, de igual modo para los gravámenes y cargas, o bien que el contrato no produzca esos efectos para ambas partes, sino sólo para una de ellas. Desde este punto de vista los clasifica en: Contratos Onerosos y Gratuitos, subdividiendo a su vez a los Contratos Onerosos en Conmutativos y Aleatorios.

Sigue clasificando a los contratos tomando en cuenta su reglamentación en la ley, o que carezcan de reglamentación, en: Contratos Nominados e Inominados.

En otra clasificación toma en cuenta la forma y el mecanismo de su perfeccionamiento, para clasificarlos en Contratos Consensuales, Formales, Solemnes y Reales.

Además, clasifica a los contratos tomando en cuenta el papel que desempeña la voluntad de los contratantes, de este modo los distingue en contratos de Adhesión y contratos de Igual a Igual.

En la siguiente clasificación consideró el tiempo que tarda el contrato en ejecutarse; así, los clasifica en contratos de Ejecución Instantánea, Escalonada y Sucesiva.

Por último, también distingue otro rubro, tomando en cuenta el sacrificio de la voluntad de la minoría (no reglamentada en el Código Civil), desde este punto de vista los clasifica en: Contratos Colectivos e Individuales. (Derecho Laboral)⁽¹⁷⁾.

1.- Contratos Unilaterales y Bilaterales o Sinalagnmáticos.

El Contrato Unilateral es aquel en que solamente una de las partes se obliga; el contrato no engendra obligaciones para la otra parte, sino sólo para una de ellas. Contrato Bilateral o Sinalagnmático es el que produce obligaciones recíprocas.

Para Lozano Noriega los intereses prácticos de esta clasificación son los siguientes:

Primer interés.- Es el que se deriva del artículo 1949 del Código Civil, éste artículo viene a establecer lo que doctrinalmente se le conoce como la condición resolutoria tácita o implícita en los

¹⁷ Lozano Noriega Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil Contratos. obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, D.F. 1990. Quinta Edición, pág. 2,

contratos bilaterales; para tal efecto se establece lo siguiente:

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

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 resulte imposible".

Para Lozano Noriega es cuestionable la condición resolutoria tácita, por lo que se refiere al citado artículo, ya que el artículo 1940 del citado Código, establece que: "La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido".

De lo que desprende Lozano Noriega que "no sería posible exigir el cumplimiento forzado de la obligación. No es, por lo tanto, una condición resolutoria tácita, porque no habría acción a elección del perjudicado, sino que fatalmente el efecto de la condición, sería la destrucción retroactiva de los efectos de la obligación, como si nunca hubiere existido"⁽¹⁸⁾; el comentario lo considero correcto, ya que no se podría pedir el exigimiento forzado de la obligación en favor de la parte que cumplió, esto es, lo supuesto que da el citado artículo, no es aplicable únicamente para la condición resolutoria; sino también para exigir el cumplimiento forzoso por parte del

¹⁸ Lozano Noriega, Francisco. *Obra citada, pág 5 y sig.*

contratante que cumplió con su obligación.

En los contratos unilaterales no se encuentra esa facultad de resolver el contrato por incumplimiento, porque no hay obligaciones recíprocas.

Segundo interés.- Es la excepción del contrato no cumplido, que consiste en que uno de los contratantes, en un contrato bilateral, si exige el cumplimiento de las obligaciones del otro, este otro, si aquél no ha cumplido con sus obligaciones, puede excepcionarse: ;tu no has cumplido con tus obligaciones, luego entonces, no puedes exigirme el cumplimiento de las mismas!.

Tercer interés.- Es el de los riesgos. Sólo tratándose de contratos bilaterales tiene aplicación o puede aplicarse la legislación relativa a los riesgos.

2.- Contratos sinalagmáticos imperfectos. (Clasificación intermedia).

Contrato sinalagmático imperfecto es aquel, que en el momento en que nace sólo, crea obligaciones para una de las partes; pero por un hecho posterior al nacimiento del contrato, engendra obligaciones a cargo de la parte que no las tenía. Ejemplo, el contrato de depósito en el Código de 1884, que era un contrato real que se perfeccionaba con la entrega de la cosa. Cuando el depositante entregaba la cosa, el contrato se perfeccionaba, pero sólo había obligaciones a cargo del depositario: cuidar la cosa para restituirla. Pero el depositario tenía en algunas veces que hacer gastos extraordinarios para la conservación de la cosa. Este hecho superveniente, engendraba la obligación a cargo del depositante, de indemnizar al depositario;

obligación que no tenía al celebrarse el contrato.

3.- Contratos Onerosos y Contratos Gratuitos.

Lozano Noriega afirma "que en el contrato oneroso cada uno de los contratantes promete algo, o da algo a cambio de otra promesa o de otra cosa que recibe. Es decir, existe una reciprocidad en cuanto a los provechos, ventajas y cargas o gravámenes. Y en los gratuitos implica una liberalidad pero que esta debe de existir desde dos puntos de vista: uno psicológico y otro económico. Desde el punto de vista psicológico se requiere en la voluntad un animus donandi, pero es preciso que esa intención tome cuerpo, desde el segundo punto de vista o sea el económico, sólo existe por parte de uno de los contratantes la voluntad (animus donandi) pero es preciso que esa voluntad o esa intención tome cuerpo en la economía del acto, esto es, que produzca económicamente esas consecuencias. Por lo que distingue entre contratos gratuitos y los que implican una liberalidad, o sea contratos desinteresados. En los primeros hay un empobrecimiento de uno de los contratantes y un enriquecimiento en el otro. Ejemplo: Una donación, aquí el donante trasmite, en forma gratuita la propiedad de una cosa, es decir, su patrimonio sufre una merma y el donatario se enriquece sin dar nada a cambio. En los segundos el patrimonio del que ejerce la liberalidad no sufre una merma, el patrimonio del que la recibe no se aumenta, y sin embargo; es gratuito el contrato. Ejemplo: El comodato; es un contrato que engendra a cargo del comodante, la obligación de transferir el uso de una cosa no fungible, con la obligación del comodatario de restituir la misma cosa en su individualidad. De lo que se desprende que no hay transmisión de

bienes, o sea no hay merma ni aumento para las partes en su patrimonio, porque no existe una correlación económica, es decir, no hay ventajas recíprocas"⁽¹⁹⁾; Resumiendo podemos decir que el contrato oneroso es aquel que impone provechos y gravámenes recíprocos, y el gratuito es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra.

Para Lozano Noriega, los intereses prácticos de la clasificación de estos contratos son los siguientes:

Primer interés.- Se encuentra en el artículo 436 del multicitado Código, que establece lo siguiente: "Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que corresponden al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa autorización del juez competente".

De lo que se desprende que el padre no puede donar los bienes del hijo por ningún motivo; no así vender, toda vez que por disposición expresa de la ley se le permite enajenar por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa autorización judicial. De similar forma los artículos 564 y 561 imponen al tutor limitaciones para las enajenaciones de bienes del incapacitado, y el artículo 576 prohíbe al tutor donar a nombre del incapacitado. El artículo 1719 establece "El albacea no puede gravar ni hipotecar los bienes sin consentimiento de los herederos, o de los legatarios en su caso".

¹⁹ Lozano Noriega Francisco, *Obra citada págs. 11 y sig.*

Se observa que en los contratos onerosos, los que ejercen la patria potestad, tutores y albáceas, si pueden enajenar los bienes de sus representados bajo ciertos requisitos legales, pero nunca donarlos.

Segundo interés.- Se encuentra en que la donación puede ser revocada, bien por ingratitud del donatario, o porque hayan sobrevenido hijos al donante y el contrato oneroso no se puede revocar.

Tercer interés.- Es que en los contratos onerosos, no importa la identidad de las personas (contratos in-tuitu personae) salvo los casos de excepción, como es el caso del contrato de prestación de servicios profesionales; y en los contratos gratuitos, desempeña un papel muy importante.

Cuarto interés.- Es la de mayor facilidad que se le concede a los acreedores para ejercer la acción pauliana o revocatoria en fraude de los acreedores. Para tal efecto el Artículo 2163 establece que "Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción es anterior a ellos. En relación con el Artículo 2164, que dispone que "Si el acto fuera oneroso, la nulidad sólo podrá tener lugar en el caso y términos que expresa el artículo anterior cuando haya mala fe, tanto por parte del deudor, como del tercero que contrató con él.

Quinto interés.- Es el de proporcionar un criterio seguro para distinguir un acto mercantil de un civil; por regla general la

gratuidad es incompatible con la comercialidad o sea la finalidad lucrativa.

4.- Contratos Conmutativos y Contratos Aleatorios.

Estos contratos son el resultado de la subdivisión de los contratos onerosos.

Contrato Aleatorio.- Es aquel en el cual, las partes en el momento de su celebración no les es posible determinar la ganancia o la pérdida. Por lo que se desprende que hay una indeterminación en el momento de la celebración; esa indeterminación siempre es de carácter ganancioso o perdidoso para los contratantes.

Contrato Conmutativo.- Es aquel en el cual, las partes desde el momento de su celebración pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que se causen.

El interés práctico para Lozano Noriega de distinguir estos contratos, es el siguiente:

Es lo que los franceses (Baudry Lacantinerie, Giorgi y Planiol) señalan al decir que, el contrato aleatorio nunca puede anularse por lesión, porque las partes han considerado la posibilidad de ganar y de perder, en este supuesto Lozano Noriega no está de acuerdo, tomando en consideración el artículo 17 del multicitado Código que establece que "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

Es obvio que si el contrato se celebra en alguna de estas condiciones, es lesivo" (20).

5.- Contratos Nominados e Innominados.

Contrato Nominado.- Es aquel que ha sido objeto de reglamentación legal.

Contrato Innominado.- Es aquel que carece de reglamentación legal.

Los contratos que son más frecuentes, más usuales, a diferencia de los innominados, han sido objeto de reglamentación legal para facilitar la celebración, el nacimiento de operaciones jurídicas.

El único interés práctico de distinguir a los contratos innominados, para Lozano Noriega está en el saber cuáles son las reglas por las que los mismos se rigen.

Para tal efecto, el artículo 1858 del Código Civil establece que "Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se registrarán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en la que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con las que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento".

6.- Contratos Consensuales, Formales, Solemnes y Reales.

Esta clasificación se encuentra basada en la forma como se perfeccionan los contratos.

Contrato Consensual.- Es aquel que se perfecciona con el sólo consentimiento de las partes, sin que se requiera forma alguna para su

²⁰ Lozano Noriega, Francisco. Obra citada, pág 24.

perfeccionamiento.

Contrato Formal.- Es aquel que para su perfeccionamiento la ley exige una forma específica.

Contrato Solemne.- Es aquel que para su existencia misma requiere de cierta forma, cierta solemnidad. El Código Civil sólo reglamenta el matrimonio.

Es necesario por tanto hacer una diferencia entre contrato Formal y Solemne, para poderlos distinguir los unos de los otros.

En los contratos formales la falta de forma produce la ineficacia del contrato, lo que en todos los casos produce nulidad relativa, por lo que se producen efectos jurídicos que serán destruidos retroactivamente por la sentencia del juez; en cambio en el contrato solemne si falta un requisito de forma no produce ningún efecto, o sea es un acto inexistente.

Contrato Real.- Es aquel que para su perfeccionamiento es necesario la entrega de la cosa.

Anteriormente se reglamentaban en el Código Civil de 84, el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda, como contratos reales; el código vigente sólo reglamenta la prenda como contrato real, y al depósito, mutuo y comodato como contratos consensuales.

En efecto, el artículo 1856 del Código vigente, establece que: "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" y el artículo 2858 establece: "Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente".

Por lo tanto, es obvio que la prenda en la actualidad es el único contrato real.

El interés práctico de clasificar los contratos en cuanto a su forma, es saber como se perfeccionan. Si el contrato es consensual basta el simple consentimiento de las partes. Si es formal debe celebrarse en la forma que establece la ley, bajo la pena de nulidad relativa. Si es solemne, la ausencia de formalidades produce la inexistencia del contrato. Si es real, mientras la cosa no se haya entregado, el contrato no se perfecciona.

7.- Contratos de Adhesión y Contratos de Igual a Igual.

Contratos de Adhesión.- Lozano Noriega sostiene que el Contrato de Adhesión. "Es la obra de una voluntad, de la voluntad de uno de los contratantes. La voluntad del otro no interviene propiamente en la confección, en la manufactura del contrato"⁽²¹⁾; es decir, la otra parte sólo se adhiere a las estipulaciones del contrato.

Contrato de Igual a Igual.- Lozano Noriega los llama así, "porque las partes, en el momento de la formulación del contrato, concurren a la celebración de éste sobre un mismo plano de igualdad"⁽²²⁾.

Esta clasificación parte de que en el contrato de adhesión es obra de la voluntad de una de las partes en la redacción del contrato, y la otra parte sólo se adhiere; en los contratos de igual a igual,

²¹Lozano Noriega, Francisco. *Obra citada, pág 35 y sig.*

²²Lozano Noriega, Francisco. *Obra citada, pág. 36 y sig.*

ambas partes estipulan en igualdad de condiciones, las cláusulas del contrato.

El único interés práctico, de esta distinción es en materia de interpretación, donde al juez le corresponde indagar si tal o cual cláusula objeto de litigio ha sido verdaderamente aceptada por las partes.

Para tal efecto el artículo 1957 establece que "Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cual fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo". Este artículo es aplicable para todos los contratos.

9.- Contratos de Ejecución Instantánea, Escalonada y Sucesiva.

Se toma en consideración para esta clasificación el momento en que se ejecuta el contrato.

En los Contratos de Ejecución Instantánea las prestaciones de las partes o por lo menos una de ellas, se ejecuta inmediatamente, en un sólo momento. (Compra-Venta).

En los Contratos de Ejecución Escalonada, las prestaciones de las partes o por lo menos de una de ellas, se van repitiendo a

intervalos de tiempo más o menos regulares. (Venta por suministro)

En los Contratos de Ejecución Sucesiva, las prestaciones de las partes o por lo menos de una de ellas, se van ejecutando momento a momento, durante todo el tiempo de vigencia del contrato. (Arrendamiento).

Lozano Noriega considera que en esta clasificación el interés práctico está en que en los contratos de ejecución instantánea, en caso de incumplimiento, se producen efectos retroactivamente, o sea que vuelven las cosas al estado en que se encontraban, como si no se hubiere celebrado el contrato. Ejemplo: en la compraventa, cuando no se paga el precio, los efectos se destruyen retroactivamente, hacia el pasado, como si no hubiere existido el contrato. Y en el contrato de ejecución escalonada o de ejecución sucesiva, no hay resolución, sino una cesión de efectos a futuro. Ejemplo: El incumplimiento de pagar la renta por parte del arrendatario; aquí no se destruyen los efectos retroactivamente, ya que no se puede destruir el arrendamiento, porque el arrendatario no pagaría una obligación ya exigible, aquí existe una cesión de efectos a futuro, o sea una "rescisión"⁽²³⁾; La importancia de este interés radica en cuanto la nulidad, porque en los contratos instantáneos, sí opera la restitución de las prestaciones y las de tracto sucesivo no siempre, porque habrá algunas que ya quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las. En el arrendamiento el arrendatario no puede restituir el uso del bien arrendado. En la compraventa sí se pueden restituir

²³ Lozano Noriega Francisco. Obra citada, págs. 38 y sig.

las prestaciones, aunque sea de tracto sucesivo, como en el caso de la compraventa con reserva de dominio (artículo 2311 del Código Civil).

Segundo grupo. Por la relación que pueden guardar unos contratos con otros.

En este grupo se clasifican los contratos en tres formas:

Primera en Contratos Mixtos o Complejos y Contratos Simples.

En los Contratos Mixtos o Complejos se encuentran prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos fundidos en uno sólo, porque así ha sido la voluntad de las partes, o porque existe una reglamentación legal de esta naturaleza. Los contratos Simples, no tienen ninguna relación con otro contrato, es decir crea obligaciones típicas del contrato.

Segunda. En Contratos Principales y Contratos Accesorios.

Los Contratos Principales existen en sí mismos, y no dependen de otro contrato, ni de una obligación preexistente, tienen autonomía jurídica propia. El Contrato Accesorio presupone la existencia de otro contrato o de una obligación principal a la que generalmente, sirve de garantía, aunque no siempre es de garantía, por ejemplo: el subarrendamiento.

Tercera. En Contratos Preparatorios y Definitivos.

Los Contratos Preparatorios son los que sirven de preparación para la celebración de otros contratos, son un antecedente. La finalidad de las partes, finalidad inmediata, es la celebración del Contrato Preparatorio; la finalidad mediata es la celebración de un Contrato Definitivo. Abundando en lo ya apuntado, tenemos:

Contratos Mixtos o Complejos en oposición a los Contratos

Simples.

Contrato Mixto o Complejo. Como ya dijimos es aquel que se compone de prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos, como por ejemplo el hospedaje.

Contrato Simple.- Es aquel que produce obligaciones típicas de ese mismo contrato.

Lozano Noriega comentando la Tesis de Enneccerus, establece lo siguiente:

Dice que para Enneccerus, en los los contratos atípicos, por regla general deben tomarse los siguientes argumentos:

Primero.- Que las partes celebran contratos mixtos, es decir, convienen prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos y entonces forman un contrato atípico. Por regla general los contratos mixtos no son objeto de reglamentación.

Segundo.- Las partes celebran un contrato que no tiene equivalente en los contratos típicos, porque están introduciendo innovaciones en la formación de un contrato que no está reglamentado.

Continúa diciendo Lozano Noriega que Enneccerus distingue entre contratos unidos y contratos mixtos o complejos. Dentro de los unidos distingue los siguientes tipos de uniones.

una.- Unión recíproca.- En la cual las partes han unido dos contratos, pero la intención, la voluntad de las partes, es que esos dos contratos se influyan recíprocamente, es decir, que al terminar uno de los contratos, debe terminarse el otro. Ejemplo: el contrato de arrendamiento de una fábrica, y el de suministro de energía eléctrica; es obvio que al terminarse el primero queda sin efecto el

segundo.

dos.- Unión Externa.- Cuando en un sólo documento o acto se celebran dos contratos que en realidad no tienen relación entre sí. Ejemplo: una persona compra un reloj y en ese mismo acto deja otro para su reparación.

tres.- Unión con dependencia unilateral.- Cuando uno sólo de los contratos influye sobre el otro. Ejemplo: al celebrarse en el mismo acto, un contrato de mutuo y uno de garantía hipotecaria para garantizar el cumplimiento de la obligación .

Estos contratos tienen una unión simple con dependencia unilateral, porque uno de los contratos influye sobre el otro, sin que este ultimo influya sobre el primero.

cuatro.- Unión en forma alternativa.- En esta unión es necesario que uno de los contratos se extinga y el otro subsista. Ejemplo: En el arrendamiento, el arrendatario con consentimiento del arrendador puede subarrendar el bien objeto del contrato de arrendamiento, y al extinguirse el subarrendamiento subsiste el arrendamiento.

Según Lozano Noriega, Enneccerus distingue 3 tipos de contrato mixtos; a saber:

una.- En Contratos Combinados o Gemelos. Consisten en que la prestación a cargo de una de las partes es única, y por otro lado, prestación de la contraparte corresponderá a diversos tipos de contratos. Ejemplo: En contrato de hospedaje, en el cual, el hotelero que tiene su hotel en una playa y, en el una lancha, éste además de proporcionar las prestaciones implícitas en el contrato de

hospedaje, trasmite el uso de la lancha al huésped, porque así lo convinieron y el huésped sólo paga por todas estas prestaciones una suma de dinero.

dos.- Contrato mixto en sentido estricto o propio. Aquí las obligaciones de los contratantes caben dentro de dos contratos diferentes. Ejemplo: En la donación onerosa, donde al donatario se le impone la obligación de pagar un gravámen, del bien donado, consistente en una hipoteca. Aquí podría hablarse de compraventa hasta donde alcanza la parte onerosa; en el exceso, hay donación. Sin embargo, es un sólo contrato.

tres.- Contratos de doble tipo. En éstos, si se considera la prestación de uno de los contratantes, se podrá encuadrar el contrato dentro de ciertos contratos en particular. Pero si se considera la prestación del otro contratante, se considera al contrato, como otro contrato típico diverso. Ejemplo: En el derecho se permite que en el contrato de arrendamiento, el arrendatario pague las rentas con servicios. Primero habrá un contrato de arrendamiento consistente en la transmisión del uso de la cosa arrendada, y segundo, un contrato de prestación de servicios. Es un contrato mixto que engloba a dos.

Contratos Típicos con Prestaciones Accesorias.

Comenta Lozano Noriega que Enneccerus señala que hay otra categoría de contratos mixtos: contratos típicos con prestaciones accesorias que corresponden a otro contrato. Ejemplo: El contrato de arrendamiento, en que también se proporcionan ciertos servicios: teléfono y agua caliente; sin embargo, son prestaciones accesorias

subordinadas, que corresponden a otro tipo de contrato. ¿Podría el arrendatario demandar la rescisión del contrato porque el servicio telefónico no se proporcione?. En realidad no, es una prestación íntima, secundaria, accesorio; pero analizando el contenido de éste contrato se desprende que se engloban las prestaciones que corresponde a un arrendamiento y al de prestación de servicios⁽²⁴⁾; pensamos que Enneccerus aplicando la analogía, considera que los contratos atípicos se deben de regir por las disposiciones de los contratos típicos afines o por los principios generales de derecho; así los contratos mixtos serán atípicos, porque por autonomía de la voluntad, de las partes realizan un nuevo contrato pero con obligaciones de las partes o cuando menos una de ellas de realizar diferentes obligaciones típicas de otros contratos nominados; además, distingue a los "contratos complejos", y la "unión de contratos", en los primeros hay varios contratos que dan nacimiento a uno nuevo y en la unión de contratos hay varios contratos, pero independientes los unos de los otros, ejemplo: la renta, cuando el arrendatario la paga con un servicio, hay dos contratos diferentes. En los contratos complejos hay varios contratos, pero se crea uno sólo, ejemplo: en la donación onerosa, habrá compraventa hasta el total del gravámen y el exceso será donación.

2.- Contratos Principales y Contratos Accesorios.

Contrato Principal.- Es aquel que tiene autonomía jurídica propia, es decir, que no depende de otro contrato o de alguna

²⁴ Lozano Noriega, Francisco. *Obra citada*, págs. 45 a la 48.

obligación preexistente para existir.

Contrato Accesorio.- Es aquel que depende, necesariamente, de otro contrato, es decir, de otra obligación preexistente. Es un contrato que depende de algo preexistente.

La importancia de distinguir esta clasificación la encontramos en el principio de que "Lo Accesorio sigue la suerte de lo Principal". Es decir, al extinguirse el principal, el accesorio se extingue. Al extinguirse el accesorio el principal podrá existir.

3.- Contratos Preparatorios y Definitivos.

Contrato Preparatorio.- Es aquel que sirve de preliminar, de antecedente. Este se caracteriza porque sólo engendra obligaciones de hacer, consistentes en celebrar un contrato futuro.

Contrato Definitivo.- Es aquel que deriva del preliminar; es decir, es el objetivo del contrato preparatorio.

b).- Clasificación de los Contratos hecha por Planiol y Ripert, comentada por Agustín García López. Afirma Agustín García López, que Planiol y Ripert sostienen que los contratos deben estudiarse atendiendo al objeto que persiguen, es decir, por las cosas, hechos positivos o negativos (abstenciones). García López dice que para éste efecto es aplicable el artículo 1824 del Código Civil Nacional, que establece lo siguiente "Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe de dar;

II.- El hecho que el obligado debe de hacer o no hacer".

Y clasifican, Planiol y Ripert, a los contratos en tres categorías:

1.- En contratos que tienen por objeto, cosas. Ya sea que

mediante el contrato se transmita la propiedad de las cosas o solamente se otorgue o se conceda el uso de las mismas. (Compraventa, permuta, comodato, mutuo). En estos contratos, el objeto de las obligaciones producidas por las partes lo constituye la o las cosas.

2.- En contratos que tienen por objeto trabajo. Ya sea que ese trabajo o servicio se preste gratuitamente o de manera onerosa (mandato, depósito, prestación de servicios profesionales).

3.- En contratos que tienen por objeto, crear un derecho. Bien sea, en función a una garantía (hipoteca, prenda, la cesión de derechos) o en función a una renuncia (transacción)⁽²⁵⁾; en resumen, Planiol y Ripert distinguen los contratos en atención a la naturaleza de su objeto y parten de la división de las obligaciones (dar, hacer y no hacer).

c).- Clasificación de Georgi comentada por Agustín García López.

Agustín García López sostiene en sus apuntes de contratos, que Georgi hace una clasificación de los contratos atendiendo al resultado que se produce en su celebración. Así clasifica a los contratos de la siguiente forma:

1.- Contratos Traslativos de Dominio o de Propiedad de las cosas y de Derechos. Son aquéllos en donde la trasmisión se consuma de manera onerosa o gratuita. (Donación y compraventa). En estos contratos, el resultado práctico y jurídico que se produce mediante la celebración del contrato, es la trasmisión del dominio de la cosa.

²⁵García López, Agustín. *Apuntes de Contratos*, pág. 2.

2.- Contratos Traslativos de Uso o de Goce. En estos contratos, al celebrarse, se trasmite el uso y goce de las cosas. (Arrendamiento, comodato).

3.- Contratos tendientes a un "Facere". Se caracterizan éstos, porque una de las partes tiene la obligación de hacer o de no hacer, es decir, realizar un servicio o abstenerse de un hecho. Ejemplo: El arrendador debe realizar las mejoras necesarias de los bienes arrendados, y abstenerse de perturbar en el uso, al arrendatario de dichos bienes.

4.- Contratos Comunes. Son aquellos en que las partes contratantes persiguen una finalidad única, igual para ambas (sociedad).

5.- Contratos de Garantía. Son los que tienen por finalidad, el aseguramiento de una obligación anterior al contrato, o al mismo tiempo. Ejemplo: En un sólo acto se celebran los contratos de mutuo con interés y el de garantía hipotecaria⁽²⁶⁾; en nuestra opinión, esta clasificación sostenida por el jurista francés, Georgi, no toma en cuenta la naturaleza del objeto, sino el propósito o finalidad que las partes se proponen al realizar el contrato.

d).- Clasificación de Windscheid comentada por Agustín García López.

Sostiene García López, que Windscheid, al igual que Georgi, clasifican a los contratos, atendiendo a la finalidad y trascendencia jurídica; pero con un punto de vista distinto, los clasifica en la

²⁶García López Agustín. Obra citada, pág. 3 y sig.

siguiente forma:

1.- Contratos que tienden a un cambio; ya sea que al celebrarse el contrato, la propiedad de uno de los contratantes cambie de titular, es decir, que la cosa salga del patrimonio de uno de los contratantes y entre al patrimonio del otro, o bien, la titularidad en el uso de la cosa pase de uno a otro contratante. (Arrendamiento).

2.- Contratos que tienden a la restitución de la cosa. Los cuales, buscan, una vez concluidas, la restitución de la cosa (comodato).

3.- Contratos que tienen una comprobación jurídica. El compromiso en árbitros, para la resolución de una controversia jurídica⁽²⁷⁾; este autor hace su clasificación con el mismo criterio que Giorgi, es decir atendiendo a la finalidad del contrato, pero fundándose en la idea de que los contratos pueden ser onerosos y gratuitos, o bien, pueden tener por objeto la restitución de las cosas ajenas.

e).- Clasificación de Filomusi comentada por Agustín García López.

Afirma Agustín García López, que Filomusi sostiene que existen contratos que se producen y existen por sí solos, independientemente de otros, como también hay contratos que sólo surgen en virtud de la existencia de otros contratos u otras obligaciones. A los primeros, Filomusi los llama Contratos Independientes, y a los segundos, Contratos Accesorios; y así, distingue lo siguiente:

²⁷ García López Agustín. Obra citada, pág. 4 y sig.

1.- Contratos Independientes; los subdivide en:

uno.- Contratos Independientes y Gratuitos.- Considera la gratuidad del contrato, en la transmisión del dominio de las cosas, o en la prestación de un servicio, sin ninguna retribución. (mandato sin retribución).

dos.- Contratos Independientes y de Permuta. Son aquéllos en los que existen prestaciones recíprocas (permuta).

tres.- Contratos Independientes y de Asociación. Aquéllos por los cuales, un grupo de personas se asocian para lograr un objetivo que es común para todos (Contratos de Asociación y de Sociedad).

cuatro.- Contratos Independientes y de Comprobación. Aquéllos, por los cuales las partes por mutuo acuerdo extinguen una obligación y dan nacimiento a otra.

2.- Contratos Accesorios.

Considera Filomusi en esta clasificación a los contratos que dependen de otro para poder existir, como son de garantía aún y cuando no siempre son los de garantía. Ejemplo: subarrendamiento) (28).

D.- Criterios de clasificación de los contratos, contenidos en la Ley (Código Civil vigente en el Distrito Federal).

a).- Del estudio del Código de referencia, se desprende que el mismo distingue a los contratos de la siguiente manera:

1.- Bilaterales y Unilaterales

2.- Onerosos y Gratuitos

3.- Conmutativos y Aleatorios

²⁸ García López Agustín. *Obra citada*, pág. 8.

- 4.- Reales y Consensuales
- 5.- Formales y Consensuales
- 6.- Principales y Accesorios
- 7.- Instantáneos y de Tracto Sucesivo.

1.- Contratos Unilaterales y Bilaterales.- Se encuentran regulados de la siguiente forma:

Artículo 1835. "El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta quede obligada" (Donación).

Artículo 1836. "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente". (Compraventa).

2.- Contratos Onerosos y Gratuitos.- Se regulan de la siguiente forma:

Artículo 1837. "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

3.- Contratos Conmutativos y Aleatorios.- La ley los regula de la siguiente manera:

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

4.- Contratos Reales y Consensuales.- Los contratos reales son aquéllos que se perfeccionan por la entrega de la cosa. Entre tanto no exista dicha entrega, sólo hay un acontecimiento llamado contrato preliminar o promesa de contrato.

El Código Civil sólo regula a la prenda como contrato real.

En su Artículo 2858 se establece lo siguiente: "Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente". Se complementa con el Artículo 2859 que dispone que: "Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero o bien cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. En estos dos últimos casos, para que el contrato de prenda produzca efectos contra tercero, debe inscribirse en el Registro Público.

El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes"

Contratos Consensuales.- Son aquéllos que se perfeccionan con el sólo acuerdo de voluntades. Para tal efecto el Artículo 1796, en lo conducente establece que: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley..."

5.- Contratos Formales y Consensuales.

Los Contratos Formales.- Son aquéllos en que el consentimiento debe de manifestarse de la manera que expresamente exige la Ley. La forma es un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto de que

se trate, el contrato estará afectado de nulidad relativa.

El Artículo 2316 dispone al efecto que: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

Por su parte, el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su parte conducente, establece: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor... sea mayor de treinta mil pesos... deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción..."

El Contrato Consensual.- En oposición al Formal, es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste con sujeción a forma alguna y puede ser verbal o tácito. Por lo que es aplicable el Artículo 2341 que estipula que: "La donación puede hacerse verbalmente o por escrito".

En relación con lo anterior, el Artículo 2342 dice que: "No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles" y se complementa con el Artículo 2343 que dispone lo siguiente: "La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos".

6.- Contratos Principales y Accesorios.

El Contrato Principal es aquél que existe por sí mismo, los Contratos Accesorios por el contrario siguen la suerte de un Contrato Principal; así, la extinción nulidad o la inexistencia del principal, origina a su vez, la extinción del contrato accesorio. Ejemplo, el Artículo 2856 dispone: "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.

7.- Contratos Instantáneos y de Tracto sucesivo.

Contratos Instantáneos.- Son los que se cumplen en el mismo momento en que se celebran. Ejemplo. Compraventa al contado.

Contratos de Tracto sucesivo.- Son aquéllos en los cuales, el cumplimiento de las prestaciones se realizan de manera periódica.

Ejemplo: El arrendamiento.

b).- En el Código Civil en comentario se contemplan las siguientes clases de contratos:

1.- Contratos Preparatorios o Pre-contratos (promesa).

2.- Contratos Traslativos de Dominio (Compraventa, permuta, mutuo, donación).

3.- Contratos Traslativos de Uso y Goce (Comodato, arrendamiento).

4.- Contratos que tienden a un facere (obligación de hacer y de no hacer, (depósito, prestación de servicios profesionales).

5.- Contratos Comunes. (Sociedad y Asociación Civil).

6.- Contratos Aleatorios (Compra de esperanza).

7.- Contratos de Garantía (Fianza, prenda, hipoteca).

8.- Contratos de Comprobación Jurídica (Transacción).

CAPITULO II

II LA COMPRAVENTA EN GENERAL

A) Concepto de compraventa.

El artículo 2248 del Código Civil la define en la forma siguiente: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Para Lozano Noriega, el único error de la definición del Código, "es que habla de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y respecto de los derechos no se puede hablar de propiedad sino de titularidad"⁽²⁹⁾.

Sánchez Meda observa "que en la definición dada por el Código, es omisa en cuanto la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que ello signifique que tal obligación no exista en la compraventa, pues efectivamente tiene el comprador la obligación de recibir la cosa, porque de no hacerlo incurre en la mora accipiendi" (art. 2292)⁽³⁰⁾.

De los elementos dados en la definición del Código y en las observaciones hechas por Lozano Noriega y Sánchez Meda, se puede conceptuar a la compraventa en la siguiente forma: la compraventa es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes llamado

²⁹ Lozano Noriega, Francisco. *Obra citada*, pág. 69.

³⁰ Sánchez Meda, Ramón. *Obra citada*, pág. 149.

vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y el otro contratante llamado comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero y a recibir la cosa vendida.

Volviendo a la definición del Código Civil, y la exigencia de requerir el precio en dinero para que haya compraventa, admite que dicha contraprestación sea en dinero y parte en especie; el pago en especie debe ser igual o menor al precio, si es mayor el pago en especie, será el contrato de permuta (art. 2250)

En cuanto a la obligación del vendedor de transferir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, no es necesario que la transferencia sea en el momento de la elaboración del contrato, sino puede ser en otro momento, esto es, que con el consentimiento de las partes surge automáticamente, la obligación de transferir la propiedad o la titularidad del derecho.

Para Colin y Capitant comenta De Pina Vara, "la venta es el más importante y el más usual de los contratos; por lo que dicen, que si bien no todo el mundo vende, todo el mundo compra".

De Pina Vara citando a Clemente de Diego, éste último dice que: "la compraventa en su aspecto económico, es el factor más importante para la circulación de la riqueza; por ella compra el productor los elementos necesarios para la producción, y a virtud de ella llegan al consumidor los productos; de modo que, por sucesivas transmisiones, vienen a cumplirse por ella todas las funciones de la

vida económica"⁽³¹⁾.

B) Su reglamentación de la compraventa en el Código Civil.

La compraventa se encuentra reglamentada de forma especial en los artículos 2248 al 2326; el artículo 2248 establece: "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 la norma citada se deduce que el contrato de compraventa tiene una naturaleza obligacional, es decir, que aunque la finalidad primaria del contrato es la transmisión simultánea al perfeccionamiento, dicha transmisión puede efectuarse en un momento posterior, para tal efecto el artículo 2014 establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión se verifica entre los contratante, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; debiéndose tener en cuenta las disposiciones del Registro Público".

De acuerdo con esta disposición, se desprende, que en el contrato de compraventa la traslación de dominio opera por el sólo consentimiento de las partes como regla general, es decir, en cosas ciertas y determinadas, la excepción será de cosas genéricas o futuras.

a) Elementos esenciales de la compraventa.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; la falta de alguno de estos elementos trae

³¹ De Pina Vara, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen Cuarto, México, D.F., Editorial Porrúa, pág. 21.*

como consecuencia la inexistencia del mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 2224 del Código Civil que establece lo siguiente: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que puede ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

El Código Civil en su artículo 1794 trata los elementos de existencia, en la siguiente forma: "Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento

II.- Objeto que puede ser materia del contrato"

Consentimiento. Tratándose de la compraventa, el consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades con intención de transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho por parte del vendedor, y de crear la obligación de pagar el precio y recibir la cosa por parte del comprador. La inexistencia de la compraventa por falta del consentimiento como elemento esencial, puede ocurrir por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto. En el primer caso tenemos el ejemplo del supuesto comprador que cree que recibe en donación, mientras que el supuesto vendedor cree, efectivamente vender. En el segundo caso, tenemos el ejemplo del vendedor que cree vender una cosa mientras que el comprador cree comprar otra.

Objeto. El artículo 1824 del citado Código establece: "Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar. II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer"; tratándose del

como consecuencia la inexistencia del mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 2224 del Código Civil que establece lo siguiente: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que puede ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

El Código Civil en su artículo 1794 trata los elementos de existencia, en la siguiente forma: "Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento

II.- Objeto que puede ser materia del contrato"

Consentimiento. Tratándose de la compraventa, el consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades con intención de transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho por parte del vendedor, y de crear la obligación de pagar el precio y recibir la cosa por parte del comprador. La inexistencia de la compraventa por falta del consentimiento como elemento esencial, puede ocurrir por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto. En el primer caso tenemos el ejemplo del supuesto comprador que cree que recibe en donación, mientras que el supuesto vendedor cree, efectivamente vender. En el segundo caso, tenemos el ejemplo del vendedor que cree vender una cosa mientras que el comprador cree comprar otra.

Objeto. El artículo 1824 del citado Código establece: "Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar. II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer"; tratándose del

contrato de compraventa, se deduce que el objeto de dicho contrato consiste siempre en una cosa o un derecho y en un precio.

El artículo 1825 en relación con el anterior establece: "La cosa objeto del contrato debe: I.- Existir en la naturaleza. II.- Ser determinable en cuanto a su especie. III.- Estar en el comercio"; este precepto se relaciona con el artículo 1826 que establece: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato...". Por lo que se concluye diciendo que, la cosa objeto del contrato de compraventa debe de existir o ser susceptible de existir en la naturaleza, y por consiguiente es inexistente la compraventa que se refiere a cosas que no existan y que no puedan llegar a existir.

Por lo que hace a la segunda parte del objeto del contrato de compraventa, el precio, el mismo artículo 2248 establece que debe ser cierto y en dinero.

b) Requisitos de validez de la compraventa.

Los requisitos de validez de la compraventa, son los mismos que se aplican a todos los contratos (artículos 1795 y 2230)⁽³²⁾; y son los siguientes: 1o.- La capacidad de las partes; 2o.- Consentimiento exento de vicios; 3o.- Ausencia de lesión; 4o.- Objeto motivo o fin lícitos; y 5o.- Que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece: Respecto a estos requisitos, sólo cabe en este trabajo estudiar la capacidad y la forma, ya que, a propósito de la compraventa, no existen reglas especiales sobre el consentimiento exento de vicios ni el objeto motivo o fin lícitos.

³² Véanse artículos 1795 y 2230 del Código Civil: *Contrario sensu*.

Rojina Villegas sostiene; "que los contratantes, de acuerdo con el artículo 1798 del Código Civil, deben tener capacidad jurídica para contratar, estipulando dicho precepto que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley. Dicha capacidad es la de goce y la de ejercicio.

La capacidad de goce, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, la cual no puede ser suprimida a las personas en forma general, sino solamente en supuestos excepcionales. Ya que si se suprime completamente dicha capacidad, se suprime la personalidad; no podría concebirse la persona si se negara toda aptitud al sujeto para adquirir derechos y obligaciones"⁽³³⁾; la falta de capacidad de goce producirá generalmente, la nulidad absoluta.

Por otra parte, la capacidad de ejercicio, o sea la aptitud de contraer obligaciones y ejercitar derechos por sí mismo, la cual puede ser suprimida por la ley a las personas, sea en forma absoluta, sea en forma relativa. La falta de capacidad de ejercicio producirá la nulidad relativa del acto jurídico, en virtud de constituir una medida de protección para el incapaz.

Rojina Villegas afirma que: "Es a esta incapacidad parcial o total de ejercicio a la que nos referimos como un elemento de inválidez en los contratos; por eso cuando en el derecho se usa el término incapacidad o incapaz, se supone que se trata de la

³³ *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto pág. 384.*

incapacidad de ejercicio"⁽³⁴⁾; tratándose de la compraventa, estas distinciones tiene una especial aplicación en virtud de la importancia que la ley reconoce al derecho de propiedad, derecho que se transmitirá por efecto del contrato. En efecto, la ley señala algunas incapacidades de goce que pueden ser suplidas, desde luego en forma excepcional, es decir, para algunas personas respecto de determinados bienes, por ejemplo: el artículo 27 Constitucional, fracción IV, se refiere a la incapacidad de las sociedades mercantiles por acciones para adquirir, poseer o administrar fincas rústicas con fines agrícolas.

La forma.- El artículo 2316 del Código Civil establece: "El contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble"; por lo que hace a éstos cuando el precio sea inferior del valor del avalúo bancario de treinta nuevos pesos el contrato correspondiente se reducirá a escritura privada, y cuando el precio exceda de dicha cantidad, el contrato deberá constar en escritura pública. (art. 78 de la Ley del Notariado).

c) Obligaciones de los Contratantes.

Obligaciones del vendedor.

El Código Civil en su artículo 2283, enuncia las obligaciones del vendedor derivadas del contrato de compraventa, y al efecto establece: "El vendedor está obligado": I.- A entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar las calidades de la

³⁴ *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto, pág. 396.*

cosa; III.- A prestar la evicción"; sin embargo, desde el punto de vista cronológico, se desprende del artículo 2248 que establece lo que generalmente es primera obligación del vendedor, transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad de un derecho. Entre otras tenemos por inferencia, la de conservar la cosa, si transcurre algún tiempo entre la celebración del contrato de compraventa y la entrega de la cosa; la de responder por gravámenes o vicios ocultos; la de pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario y ciertas obligaciones de orden fiscal.

La obligación de transmitir la propiedad se encuentra consignada en el artículo 2248 que establece: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho..."; esta obligación se cumple, por regla general con el sólo consentimiento de las partes, y como excepción se tiene la venta de géneros que se tienen que individualizar; ya sea pesándolos, gustándolos o midiéndolos.

Entregar la cosa. El Licenciado Agustín García López en sus apuntes de contratos civiles dice: "Se entiende por entregada la cosa vendida el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de manera real, jurídica o virtual"⁽³⁵⁾; para corroborar la anterior afirmación el artículo 2284 distingue entre la entrega real, jurídica o virtual de la cosa vendida, en los siguientes términos: "La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o la entrega del título si

³⁵ García López, Agustín. *Obra citada*, pág. 34.

se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregado materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibida de ella, y el vendedor que la conserve en su poder, sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario"; además la obligación de entregar la cosa se encuentra reglamentada de una manera muy completa, por el capítulo V del título consagrado al estudio de la compraventa, o sea por los artículos 2284 al 2292; también son aplicables a la entrega de la cosa por lo que se refiere al lugar, tiempo, modo, y a la substancia, las reglas generales aplicables al cumplimiento de la obligación de dar de acuerdo con los artículos 2062 a 2096.

Por lo que se refiere al tiempo de la entrega, es aplicable la regla general de cumplimiento de las obligaciones de dar, señalado en el artículo 2080, que establece: "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trate de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo, sino después de los 30 días siguientes a la interpelación que se haga, ya jurídicamente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación"; sin embargo, ya dentro de las reglas especiales de la compraventa, el artículo 2286 establece que: "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". Interpretado a contrario sensu, nos indica que la cosa debe

ser entregada si se ha pagado la misma, y el artículo 2255 dispone: que a falta de convenio, el precio deberá ser pagado al contado, lo que se indica que, salvo pacto en contrario, la cosa debe ser entregada al momento de celebrarse el contrato si es que se paga el precio. Por lo que hace al lugar de la entrega, el artículo 2291 nos indica que esta se debe de hacer en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado, entonces en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió. Desde luego, este artículo es aplicable únicamente a cosas muebles que puedan transportarse de un lugar a otro.

Refiriéndose a la sustancia de la entrega, son aplicables los artículos 2288 y 2289 que indican: "El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato" y "Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa".

La obligación del vendedor de garantizar las calidades de la cosa. El artículo 2142 dispone que: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se le destine, o que disminuyen de tal modo este uso, que de haberlos conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa".

Esta obligación del vendedor de sanear por defectos ocultos de la cosa vendida, tiene sus precedentes en los artículos 2012 y 2016 que, respectivamente, indican: "El acreedor de cosa cierta no puede

ser obligado a recibir otra, aún cuando sea de mayor valor" y, "Si no se designa la calidad de la cosa, el deudor cumple entregando una de mediana calidad" (Especies indeterminadas). De lo que se desprende que el saneamiento por defectos de la cosa, es aplicable tanto a la compra casa genéricas como a las específicas.

El primer requisito de ésta obligación de sanear por vicios ocultos es que los vicios sean ocultos, requisito que se enfatiza en el artículo 2143 al disponer: Que el enajenante no responde de los defectos manifiestos, de los que están a la vista o de los ya conocidos por el adquirente. Tampoco responderá de aquellos vicios que el adquirente, por razón de oficio o profesión debió de haber conocido fácilmente. El segundo requisito es que los vicios deben hacer la cosa impropia para los usos a que está destinada, o que se disminuyan de tal manera la utilidad de la cosa, que de haberse conocido no se hubiere celebrado el contrato o se hubiere ofrecido un precio inferior. Finalmente es necesario que los vicios sean anteriores a la venta. Para tal efecto el artículo 2157 dispone: "Los peritos declararán, terminantemente, si los vicios eran anteriores a la enajenación, y si por causa de ellos no pueden destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida". De lo anterior se desprende que si el vicio se produce después de la celebración del contrato de compraventa, el comprador como dueño de la cosa, sufre los riesgos de la cosa, y al efecto el artículo 2159 dispone que es a cargo del adquirente la prueba de que el vicio ya existía al adquirir la cosa, y no justificando este hecho, se juzgará que el vicio sobrevino después.

Tratándose de las sanciones aplicables al vendedor obligado

al sanamiento por vicios ocultos, el artículo 2144 dispone: "En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad del precio, a juicio de peritos"; esto es, que el comprador tiene dos acciones: la acción rescisoria, también llamada redhibitoria, y la acción estimatoria o quanti minoris; es decir, la acción de disminución del precio, pero una vez hecho por el comprador la elección estimatoria o la rescisoria no puede desistirse de la acción intentada para ejercitar la otra, a no ser que consienta en ello el enajenante (artículo 2146), y que, según el artículo 2149, tanto la acción estimatoria como la rescisoria, prescriben a los seis meses contados desde la entrega de la cosa enajenada.

Obligación del vendedor de responder de la evicción. Esta obligación la establece el artículo 2283 fracción III, así como la regla general que la da el artículo 2120, que dispone. "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato". Hay evicción, según el artículo 2119, cuando el adquirente fuere privado de todo o parte de la cosa por sentencia firme, por virtud de algún derecho nacido con anterioridad a la adquisición.

No en toda operación de compraventa está el vendedor obligado a prestar el sanamiento para el caso de evicción según el artículo 2121, que establece: "Los contratantes pueden aumentar o disminuir, convencionalmente, los efectos de la evicción y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso".

Obligación del vendedor de responder de los gravámenes

ocultos. El artículo 2138 dispone: "Si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravámen, o la rescisión del contrato". De esto se desprende que la responsabilidad del vendedor nace si el gravámen no se menciona en la escritura.

Obligación del vendedor de conservar la cosa. Cuando transcurre algún tiempo entre la celebración del contrato y la entrega de la cosa, el vendedor se convierte en deudor de la cosa, o sea que detenta una cosa ajena que pertenece al comprador y por aplicación del artículo 2018, que establece que: "Si la cosa en poder del deudor se perdiere, existe la presunción de su culpabilidad mientras no se pruebe lo contrario"; ahora bien, si el tiempo transcurre entre la celebración del contrato y la entrega, debido a que el comprador se ha demorado en recibir la cosa, se aplicará el artículo 2292 que establece: "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave".

Obligación del vendedor de pagar por mitad los gastos de escritura y registro. El Jurista Rojina Villegas afirma que: "El vendedor debe de satisfacer por mitad los gastos de la escritura y el registro. En esto debe de distinguirse los gastos notariales de la misma; así como los que demande la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Se trata de una disposición que es supletoria a la

voluntad de las partes y por consiguiente renunciabile⁽³⁶⁾; dispone al efecto el artículo 2263 del Código Civil, "los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro salvo convenio en contrario".

Obligaciones fiscales. Se contienen en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles del 31 de diciembre de 1979, que derogó a la Ley General del Timbre publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1953.

El artículo primero de la citada Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, establece lo siguiente: "Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecidos en esta Ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio nacional; así como los derechos relacionados con los mismos, a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Cuando del inmueble formen parte departamentos habitaciones, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto a este párrafo no es aplicable a hoteles".

Obligaciones del Comprador.

El comprador tiene las cuatro obligaciones siguientes:

PRIMERA. Pagar el precio. Esta obligación es la

³⁶ *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo I, pág. 332.*

fundamental, ya que se deriva del artículo 2248, que es la que determina cuando hay compraventa. El precio debe pagarse siguiendo los principios de exactitud, en el tiempo, lugar, forma y modos convenidos (artículo 2293), y a la falta de convenio, existen normas supletorias de la voluntad de las partes. A falta de convenio, el comprador debe de pagar el precio al contado, salvo su derecho de no pagar mientras no se le entregue la cosa (artículo 2255); y si no se ha fijado el lugar para el pago este se hará en el lugar que se entregue la cosa (artículo 2294).

SEGUNDA. Obligación del comprador. Es la posible obligación de pagar intereses sobre el precio. El artículo 2296 dispone: "El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: I.- Si así lo hubiere convenido; II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; III.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105"; estos artículos disponen en su orden: "El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejara de prestarlo conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes: I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;..." y "En las obligaciones de dar que tengan plazo fijo, se observará lo dispuesto en la fracción I del artículo anterior"; si no tuvieran plazo cierto se apegará a lo previsto en el artículo 2080 que establece: "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya

judicialmente ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos..."; respecto a las fracciones II y III del artículo 2296, que establecen la obligación del comprador de pagar intereses si la cosa vendida o entregada produce fruto o renta, y si el comprador se constituye en mora, el tipo de interés es legal al 9% anual en materia civil, según el artículo 2395, salvo pacto de interés convencional.

Rojina Villegas sostiene que: "En las ventas a plazo en la que no se hayan estipulado intereses, y aunque la cosa vendida y entregada produzca fruto o renta, según dispone el artículo 2297, el comprador no debe intereses por el precio, debido a que al haberse cumplido el plazo desde el momento en que se elaboró el contrato, debe presumirse que el vendedor aumentó el precio al conceder el plazo. Esta presunción no admite prueba en contrario"⁽³⁷⁾.

TERCERA. Pagar por mitad los gastos de escritura y registro (ya fue comentada en las obligaciones del vendedor).

CUARTA. Obligaciones fiscales (ya fue comentada en las obligaciones del vendedor).

Derechos de los contratantes para el caso de incumplimiento.

Derechos del vendedor para el caso de incumplimiento por parte del comprador.

Derechos de Preferencia. No habiendo el comprador cubierto el precio, y habiendo el vendedor entregado la cosa, además de la posibilidad de embargar los bienes del comprador, el vendedor tiene un grado de preferencia sobre la cantidad que resulte de la venta de la

³⁷Rojina Villegas, Rafael. *Obra citada*, Tomo 1, pág. 136.

cosa de que ésta sea sacada a remate por insolvencia, quiebra o concurso del comprador. En efecto, la suma obtenida se aplica, preferentemente, al pago del precio de la cosa según el artículo 2993 que establece: "Con el valor de los bienes que se mencionan, será 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 fue a plazo. Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieren sido inmovilizados".

Derecho a no entregar la cosa. Cuando el comprador no cumple con la obligación de pagar el precio, y el vendedor no ha entregado la cosa vendida, este último puede retener la cosa de acuerdo con el artículo 2286 que establece: "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, esto se desprende del artículo 2287 que establece: "Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido"; para Plantol y Ripert, "El derecho de retención no pueden ser ejercitados por el vendedor en circunstancias que no sean las antes descritas"⁽³⁸⁾.

³⁸ Plantol y Ripert: "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés". Traducción de Mario Díaz Cruz. Tomo X, Edit. Cultural, S.A. Habana Cuba 1943, pág. 175.

Derecho de exigir el cumplimiento o la resolución del contrato. El artículo 1949 rige los casos de incumplimiento en las obligaciones recíprocas, y al efecto dispone: "El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos...".

Tratándose de la acción de cumplimiento por parte del vendedor además del derecho de exigir el resarcimiento de daños y perjuicios, según el artículo 2296 fracción III que dispone: "El vendedor también queda facultado para reclamar los intereses moratorios con arreglo a lo dispuesto por los artículos 2104 y 2105".

Pasando a la acción de rescisión cuyo efecto general es colocar, nuevamente, las cosas en el estado que se encontraban, como si no hubiere celebrado el contrato, esta acción llamada por la doctrina condición resolutoria tácita se encuentra regulada por el artículo 1940 del modo siguiente: "La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si la obligación no hubiere existido"; esta regla general, se sobreentiende en todos los contratos bilaterales, y se hace especialmente aplicable a la compraventa en lo que concierne a la obligación de pagar el precio, al respecto el artículo 2300 que dispone: "La falta de pago en el precio da derecho para pedir la rescisión del contrato aunque la venta se haga a plazos", pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951"; es necesario que el pacto rescisorio sea estipulado para que surta efectos contra terceros. 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. Esta conclusión se desprende de los artículos 1949 y 2300, y además por razón de lo que establece el artículo 1950, que al efecto dispone: "la resolución fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles, o de otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad en forma prevenida por la ley".

Por lo que hace a la compraventa de muebles, el artículo 1951 establece: "Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto por las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos".

Se concluye diciendo que el pacto comisorio es tácito para los contratantes, y debe ser expreso para que surta sus efectos contra terceros, con excepción de las ventas en abonos de muebles no susceptibles de identificación que no surte efectos contra terceros de buena fe. Y en las ventas de muebles al contado, no surte efecto el pacto comisorio.

Derechos del comprador para el caso de incumplimiento del vendedor.

Derecho de no pagar el precio. Ya se vio la obligación del vendedor de garantizar al comprador una posesión pacífica de la cosa, la falta de cumplimiento de esta obligación, da derecho al comprador a retener el precio. Al efecto, el artículo 2299, señala: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en; su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el

pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario".

Derecho de exigir el cumplimiento, con base al artículo 1949, si el comprador pagó puede exigir la entrega de la cosa, además las siguientes prestaciones:

Que el vendedor cubra los gastos de entrega (artículo 2285).

Que la cosa le sea entregada en el estado que se hallaba al perfeccionarse el contrato (artículo 2288).

Que los frutos producidos por la cosa desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la misma, le sean entregados (artículo 2289).

Que se le entregue todo lo que contenga el inmueble cuando se hayan designado linderos (artículo 2290).

Derecho de exigir la resolución. El comprador puede ejercitar la acción rescisoria, también llamada redhibitoria, cuando la prefiera sobre la de cumplimiento. 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 pago de daños y perjuicios, si existe culpa por parte del vendedor; y en los siguientes casos especiales: a) cuando la prefiera sobre la 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 comprobare 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 2148); b) cuando el comprador sufre la evicción, en cuyo caso, si hay buena fe, la obligación del vendedor es 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 el vendedor que hubiere procedido de mala fe, éste devolverá, a elección del comprador, el precio de la cosa al tiempo que este último haya sufrido la evicción, o el que la cosa tenía al tiempo de la adquisición; reembolsará 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 hallare gravada con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente (artículo 2138), y si opta por ejercitar esta acción en lugar de la indemnización; y d) cuando el vendedor presentará el acervo vendido como especie homogénea, y ocultare en él especies de menor clase y calidad de las que esten a la vista (artículo 2260).

Derecho de exigir la disminución del precio.- El comprador tiene derecho a ejercitar la acción estimatoria, o quanti minoris, tratándose de los casos en que la cosa vendida tenga defectos ocultos, y si el comprador prefiera dicha acción sobre la de rescisión (artículo 2144); al efecto, el comprador tiene derecho de que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos.

C) De las modalidades de la compraventa.

En el Código Civil Vigente, se estudian sólo algunas

modalidades y por esto el capítulo respectivo se titula de esa forma "De algunas modalidades de la compraventa"; está bien llamado porque, primero no se reglamenta todas las modalidades a que pueda sujetarse el contrato de compraventa ni podría reglamentarlas porque los contratantes pueden sujetarlo a una serie de modalidades que pueden ser en número ilimitado; esta bien llamado en segundo lugar, porque ni siquiera todas las modalidades se encuentran en este capítulo, sino que, algunas se encuentran reglamentadas en el capítulo de "Disposiciones Generales"; es decir, el legislador no ha querido agotar todas las que puedan existir y dentro del sistema de la autonomía de la voluntad de las partes, ha dejado a las partes el derecho de estipular otras modalidades, reglamentando sólo aquellas que ha considerado de fundamental importancia.

a).- Venta con pacto de no vender a determinada persona comentada por el Jurista Lozano Noriega. Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compraventa una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no debe ser vendida por el comprador, a su vez, a determinada persona.

Al respecto el artículo 2301 establece que: "Puede pactarse que la cosa comprada no se vende a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no pueda venderse a persona alguna"; por tanto esta cláusula de no enajenar a persona determinada es distinta a la figura de "Cláusula de no enajenar".

La cláusula de no enajenar tiene tres interpretaciones: 1a) La que considera que por virtud del pacto-cláusula de no enajenar, se esta limitando la capacidad de una persona; 2a) La que considera este

pacto-cláusula como la de introducir modalidad del derecho de propiedad; 3a) Como aquella que está sacando del comercio alguna cosa.

El resultado de estas tres interpretaciones son las siguientes:

En el primer caso, es nula, porque los particulares no pueden limitar la capacidad de una persona, en nuestro derecho, permite que sólo por ley se originen incapacidades; es decir, incumbe exclusivamente a la norma conferir, restringir o negar en ciertos casos la capacidad de goce o de ejercicio; en el segundo caso, es nula, porque tampoco los particulares pueden establecer modalidades o límites al derecho de propiedad, porque ésta es de orden público y sólo la ley puede establecer dichas modalidades, y porque si se permitiera la validez de una cláusula general, para que el comprador no vendiera a persona alguna, independientemente de las consecuencias antijurídicas y antieconómicas de esa cláusula, se estaría creando una incapacidad al ius abutendi; en el tercer caso, es nula, porque tampoco es susceptible de obtenerse ese resultado por voluntad de las partes; las cosas sólo pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por determinación de la ley, y no por voluntad de los contratantes.

Esta modalidad no es una variante de la cláusula de no enajenar porque de las tres interpretaciones se llega al mismo resultado, o sea a la nulidad. Si se estipula que no puede venderse a persona alguna, se trata de una cláusula de no enajenar y de cualquier modo que se interprete, nos conduce a la nulidad de ella. En cambio, la cláusula que prohíbe a una persona vender la cosa a cierta persona,

no produce ni que la cosa se saque del comercio, ni que sea inalienable, ni que se limite la capacidad. Esta modalidad consiste en que se impone al comprador una obligación de no hacer: ¿Se prohíbe al comprador B que venda a C, porque A prohíbe al comprador B que venda la cosa a C?. Puede haber muchos intereses legítimos que deben ser protegidos por el derecho; por ejemplo: A es comerciante en determinados artículos; C es su competidor; al vender ese comerciante esos artículos A, puede exigir a B que no vayan a dar esas cosas con C. Hay muchos intereses que se pueden tutelar en esta modalidad. Pero únicamente se refiere a venta; por lo tanto, el comprador no faltará a la obligación de no hacer si en vez de vender la cosa a quien se le prohibió la permuta, o la diese en mutuo, o la enajenase en forma distinta a la venta, precisamente, a la persona a quien se le prohibió vender" (39).

Sanción. Se sanciona con la regla general en materia de incumplimiento de obligaciones de hacer. Para tal efecto el Artículo 2028 establece: "El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedara sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruída a costa del obligado"; por lo tanto la venta que realizará el comprador a favor de la persona a quien se prohibió vender, es válida. La transgresión, el incumplimiento se sanciona con el pago de daños y perjuicios en favor del primer vendedor. En la práctica resulta que no siempre se pueden evaluar daños y perjuicios. Ejemplo: el

³⁹C.s.r.: Lozano Noriega, Francisco. Obra citada, pág. 140 y sigs.

propietario de un predio tiene necesidad de dividirlo en dos parte, para vender una de ellas, y pacta con el comprador que no se venda a persona determinada, porque no desea tenerla como vecino, y en este caso se estará haciendo un interés muy personal. ¿Como se podría valorar en dinero los daños y perjuicios que resultarán para el vendedor y que no son apreciables en dinero?. Lo conveniente es cuando se celebra un contrato sujeto a esta modalidad es establecer, de una vez, una cláusula penal; hacer una evaluación anticipada de los daños y perjuicios que cause el comprador para el caso de que falte a su obligación.

b) Derecho de preferencia por el tanto.

Para el Jurista Rojina Villegas; "esta modalidad consiste, en la validez del pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferida en igualdad de condiciones, a cualquier otro comprador; y que, por lo tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa, deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer la condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su derecho, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones del precio.

Su reglamentación. Se refieren a esta modalidad los artículos del 2303 al 2308, del multicitado Código Civil.

En esta modalidad se establece un derecho de preferencia por el tanto en beneficio del vendedor, la falta de aviso por parte del comprador se sanciona sólo con el pago de daños y perjuicios y no con la ineficacia de la operación jurídica que realiza el comprador.

Podemos decir que la modalidad reglamentada únicamente se refiere al caso de que el comprador quiera vender y no a las otras formas de enajenar. Pero por principio de la autonomía de la voluntad se tiene libertad para pactarla.

Análisis de esta modalidad. Esta modalidad no afecta al contrato de compraventa celebrado, afecta simplemente al derecho que tiene el vendedor de la primera operación de compraventa al ser preferido por el comprador de esa primera operación de compraventa cuando quiera vender la cosa. La condición, pues, consiste en que el comprador quiere vender, en primer lugar; en segundo lugar, en que el vendedor ejercite su derecho dentro del plazo que fije la ley y con las condiciones que fije la ley.

De su reglamentación se desprende, que debe el comprador, que va a ser ahora vendedor, notificar, manifestar, de manera fehaciente que pretende vender la cosa y las condiciones. El vendedor debe usar de su derecho dentro del plazo de tres días si el bien es mueble y diez días si es inmueble. Pero no sólo debe manifestar su voluntad, sino que debe pagar el precio, en la forma que lo establece el artículo 2306.

La venta que realiza el comprador sin respetar el derecho de preferencia, no produce la ineficacia de la venta ésta es válida, sólo esta obligado al pago de daños y perjuicios.

Finalmente, este derecho, a diferencia de lo que ocurre con la generalidad de derechos, es personalísimo del vendedor puesto que, de acuerdo con el artículo 2308: "No puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfruta". Este es un caso en que la cesión de

derechos está prohibida por la ley. En un caso de excepción a la regla del artículo 2030 que establece: "El acreedor puede ceder su derecho a un tercero... a menos que la cesión este prohibida por la ley" (40).

c) Compra de esperanza y compraventa de cosa futura. Comentada por el jurista nacional Rojina Villegas.

El artículo 2792 define la compra de esperanza como "el contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

Sin embargo, al tratar de modalidades de la compraventa, expresa el artículo 2309: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compraventa de esperanza.

El artículo en comentario, faculta en general para contratar cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir; en cambio, en la compra de esperanza, queda limitada la operación sólo a los frutos o productos de una cosa; esto es, ambos son contratos de tipo aleatorio, pero mientras uno se refiere sólo a

40. C.s.r.: Rojina Villegas, Rafael. *Obra citada, Tomo Sexto* pág. 374 y sig.

los frutos o productos futuros, la modalidad contenida en el citado artículo (2309) se extiende a la cosa misma. Son pues, dos figuras jurídicas diversas aún cuando a la compra de cosas futuras se apliquen las disposiciones de la compra de esperanza.

De acuerdo con el criterio anterior, la compra de crias futuras, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, será una compra de esperanza, supuesto que el artículo 888 del Código Civil vigente establece: "Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crias y demás productos de los animales.

Tratándose de cosas futuras, el artículo 1826 del citado Código establece que: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando esta presta su consentimiento". Por tanto, las cosas futuras a que se refiere este artículo, debe estar en la posibilidad de existir en la naturaleza, sean determinables en cuando a su especie, y que se encuentren una vez producidos, dentro del comercio.

Desde el punto de vista, estrictamente jurídico, esta modalidad provoca un problema en el derecho, porque la venta de cosas futuras, cuando esta no llega a existir, en teoría debería ser jurídicamente imposible. Pero en esta modalidad se parte de la hipótesis de que las cosas pueden no existir, y aún cuando no existan, la venta es válida y el vendedor tiene el derecho al precio, es decir, se esta admitiendo un contrato de compraventa sin cosa. La razón está en que es un contrato aleatorio, pero la aleatoriedad, desde el punto de vista estrictamente jurídico, no debe de llegar al grado de afectar la existencia misma del contrato. Se dice que los contratos

aleatorios no deben ser una fuente de explotación indebida del inexperto, del débil o del ignorante, pues estas figuras son causa de lesión, toda vez que al contratar en esta forma se puede aceptar una situación jurídica antisocial o antieconómica, como sería permitir una lesión grave. Cuando por ignorancia pueda comprar una cosa que pueda no llegar a existir"⁽⁴¹⁾.

Nosotros consideramos que es la esencia de la compra de esperanza y de cosa futura la idea de que una de las partes (comprador) ha querido correr el riesgo, siendo por ello que no puede considerarse lesionado quien a sabiendas de que va a pelar del azar con la concertación del contrato. Sin embargo si se dan los supuestos del artículo 17 del Código Civil, si habrá lesión.

d) Compra a vistas.

El artículo 2257 al respecto de esta modalidad establece: "Las compras de las cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".

Esta modalidad doctrinalmente se llama compra a vistas y consiste en que está sujeta a una condición suspensiva.

Para el jurista Lozano Noriega comentando esta modalidad dice que: "Hay dos opciones al respecto: los que ven en la compra de cosas, principalmente de las que se acostumbran gustar, más que una modalidad del contrato de compraventa, una reserva del consentimiento. Se dice: el consentimiento, en realidad, no está manifestado, sino que se

⁴¹C. s. r. i. *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto, pág. 376 y sig.*

reserva al declarar la voluntad, en el sentido de celebrar el contrato de compraventa hasta después de que las cosas materia del contrato hayan sido gustadas por el comprador.

Efectivamente, se distingue entre compra de cosas que se acostumbran a pesar o medir y de cosas que se acostumbran gustar. El Código se refiere a las tres posibilidades en un mismo precepto (2257). Sin embargo, es posible distinguir entre compra de cosas que se acostumbran pesar y medir, por un lado y por el otro, compra de cosas que se acostumbran a gustar. En las primeras está perfectamente clara la modalidad a la que se subordina la compraventa; la modalidad es una condición porque no produce sus efectos sino hasta que se realiza ese acontecimiento futuro e incierto del cual depende la existencia misma del contrato, es decir, mientras no se haya pesado o medido, porque la verificación del peso, o la medida, es ese acontecimiento futuro e incierto al cual se supedita la existencia misma del contrato de compraventa, y dada la condición los efectos de la obligación además de su cumplimiento, es retrotraer los efectos de la obligación sujeta a esa modalidad hasta el momento que esa obligación nació para considerar que produjo sus efectos como si hubiere sido pura y simple.

En las cosas que se acostumbran gustar, consiste en celebrar el contrato supeditado al gusto por parte del comprador. Se equiparan ambas, es decir, las dos operaciones están subordinadas a la misma modalidad.

En nuestro derecho hay dos argumentos para sostener que la venta de cosas que se acostumbran a gustar no es una modalidad del

consentimiento sino que es una modalidad misma del contrato de compraventa.

Primero, se trata de una condición suspensiva; la diferencia estriba en que, mientras en las cosas que se acostumbran a pesar o medir, la condición suspensiva es un hecho ajeno a la voluntad de las partes; en la compraventa de cosas que se acostumbran gustar, el cumplimiento de la obligación, más bien dicho, de la condición depende de la voluntad de una de las partes. En este último caso la obligación es condicional, pero es una condición potestativa, puesto que depende de una de las partes.

Segundo en las ventas que se acostumbra pesar o medir, poco importa que el comprador esté de acuerdo o no; hasta que el resultado del peso o de la medida concuerda con lo que se ha estipulado en el contrato para que se tenga por cumplida la condición. En cambio, en la venta de cosas que se acostumbran a gustar el cumplimiento de la condición, dependerá del agrado del comprador (artículo 2257).

¿Cuándo se debe entender que la cosa ha sido gustada? Sólo cuando el comprador la probó, le agradó y lo manifestó. Al efecto el artículo 1944 establece lo siguiente: "Cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor, la condición será nula". No es nula la condición, sino la obligación misma, porque no es el comprador el deudor, por lo tanto no es aplicable este precepto.

Si se considera válida en nuestro Derecho la teoría de considerar esta modalidad como una modalidad del consentimiento, faltando éste no se podría hablar todavía de contrato, puesto que la

falta del consentimiento impide el nacimiento del mismo. La única explicación posible es considerar el contrato de compraventa sujeto a esta modalidad; es que a condición suspensiva, consiste en que se gusten, se pesen o se midan las cosas vendidas.

El vendedor debe poner a disposición del comprador las cosas, los objetos vendidos para que proceda a la gustación, el peso o medición de esos artículos. Al efecto los artículos 1942 y 1945 señalan: "En cuanto que la condición no se cumpla, el deudor debe abstenerse de todo acto que impida que la obligación pueda cumplirse en su oportunidad, el acreedor puede, antes de que la condición se cumpla, ejercitar todos los actos conservatorios de su derecho" y "se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impídase voluntariamente su cumplimiento".

De estos dos artículos, se desprende claramente que el vendedor está obligado a realizar todos aquellos actos que tiendan al cumplimiento de la condición.

El tiempo que el vendedor debe permitir al comprador la cosa para que éste proceda a la gustación al peso o a la medición de ella. Si se ha estipulado plazo dentro del cual deba cumplirse la condición; el vendedor, entonces, debe poner la cosa a la disposición del comprador dentro del plazo fijado (1946). Para el supuesto de que no se fije plazo el artículo 1947 señala: "La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento no se verifique en un tiempo fijo, será exigible si pasa el tiempo sin verificarse. Si no hubiera tiempo fijado, la condición deberá respetarse cumplida transcurrido el que verosimilmente se hubiere querido señalar, atenta la naturaleza de

la obligación". El comprador será el que fije el plazo para que la cosa se guste, se pese o se mida e inmediatamente de realizada esta operación -gusto, peso o medición- manifestará si concuerda o no con lo estipulado en el contrato y si, en consecuencia, debe tenerse o no por celebrado el contrato.

El contrato se perfecciona en el momento en que se haya gustado, pesado o medido⁽⁴²⁾.

e) Compraventa sobre Muestras. El artículo 2258 es el que las regula de la siguiente forma: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras...".

Lozano Noriega afirma que este precepto es una reproducción incompleta del artículo 373 del Código de Comercio. En efecto este Código hay dos elementos que faltan en el artículo 2258 del Código Civil que son 1o) Referir no sólo a la venta sobre muestras, sino también a la venta sobre calidades determinadas; 2o) El Código de Comercio expresamente declara que el contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, es decir, aclara el problema que no se trata de un contrato de compraventa sujeto a una modalidad condicional, sino de plazo. El Código Civil no reglamenta esta modalidad, pero esto no es una falta ni error técnico, porque el contrato de venta sobre muestras o sobre calidades determinadas de la cosa en realidad en la práctica es un contrato de compraventa mercantil. Es un contrato frecuentemente realizado por los agentes

⁴²C.s.r.: *Lozano Noriega, Francisco. Obra citada, págs. 131 y sigs.*

viajeros, que llevan muestras.

Este contrato se caracteriza por lo siguiente: 1o) La cosa misma que es materia del contrato de compraventa, no se tiene a la vista; el contrato por eso se celebra sobre una muestra (Muestra es una parte alicuota de la cosa, desprendida de ella o que permite, por sí sola, dar a conocer las características y las calidades de la cosa); otras veces se celebra sobre calidades, sobre especificaciones de la cosa' (Código de Comercio). Los contratantes describen, señalan las características de la cosa: color, forma, tamaño, peso, etc., o sea, todas aquellas circunstancias que permitan llegar a la individualización de la cosa.

El Código Civil en su artículo 2258 declara: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos...". Por eso es que se afirma que es un contrato de compraventa mercantil. 2o) Es de que siempre se trata de ventas sujetas a la modalidad, plazo, término. El plazo no es para la celebración del contrato; pues este ya está celebrado; el plazo es simplemente para la entrega de la cosa y la transmisión de dominio es inmediata al ponerse de acuerdo las partes entre cosa y precio según lo establecido en el artículo 2249: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho". Sin embargo, debe tomarse en cuenta lo establecido en el artículo 2015 que establece que: "En las cosas indeterminadas no se transmite el dominio, hasta que éstas se hayan individualizadas con conocimiento del acreedor".

La acción que tiene el comprador, es la que estipula el

multicitado artículo 1949, la del rescisión del contrato, o exigir del vendedor que entregue cosas que verdaderamente correspondan con lo estipulado, además en ambos casos daños y perjuicios"⁽⁴³⁾.

f) Venta por acervo o a la vista. Comentada por Rojina Villegas que dice "se entiende por tal, la venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie y calidad, o de especies y calidades distintas, que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no el contenido, sino el continente, es decir, no se compran determinados bienes por lo que estos sean, se adquiere un acervo contenido en una vasija, en un granero etc.

En esta clase de ventas por acervo, se comprende también cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir; así como, los bienes fungibles y tienen la peculiaridad de que se perfeccionan y el dominio se transmite antes de la entrega, aún tratándose de bienes fungibles, o antes de que se hayan contado, pesado o medido. El artículo 2259 establece: "Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo aún cuando sean de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan al precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba".

Se podrá pedir la rescisión, sólo en el supuesto del artículo 2260 que establece: "Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como especies homogéneas y ocultare en

⁴³C.s.r.: Lozano Noriega, Francisco. Obra citada, pág. 136 y sigs.

... él especies de inferior calidad y clase de las que estan a la vista".

La determinación de la cosa abarca bienes de igual o diversas calidades y especies, homogéneas o heterogéneas, se hace en función de un dato especial y temporal; es decir, cuando todo aquello se encuentre en un lugar determinado y en cierto momento.

En materia de inmuebles, esta determinación se hace en función de los linderos; es decir, hay dos formas de enajenar dichos bienes: precisando su superficie exactamente por metro cuadrado, por hectárea, etc., en cuyo caso el vendedor deberá entregar exactamente la superficie enajenada o bien identificando el inmueble por sus linderos, caso en el cual se cumple entregando todo lo que encuentre dentro de éstos.

Se considera por acervo cuando el vendedor enajena todo lo que se encuentre dentro de los linderos especificados.

No habrá lugar a la rescisión si el comprador alega no haber encontrado determinados bienes que esperaba existiesen en esa venta por acervo.

En la venta por acervo, al transferirse la propiedad del mismo, por el sólo acuerdo de las partes respecto al precio, corresponderá al comprador como consecuencia directa e inmediata del contrato y si perezca, es éste quien sufrirá la pérdida debiendo pagar el precio. Cuando el bien perezca por caso fortuito o fuerza mayor, si media culpa al vendedor, éste responderá tanto por el demérito, como por la pérdida de la cosa o si perezca por culpa del comprador,

éste sufrirá la pérdida" (44).

g) Venta Judicial. En el concepto de Rafael Rojina Villegas: es un acto jurídico de autoridad, que se presenta con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa. Pues no existe el consentimiento que es un elemento esencial del contrato y, en consecuencia, no se puede hablar de un contrato. No importa que el Código Civil considere que por lo que se refiere a las obligaciones del comprador y vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria, es decir, que se imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario; pero la enajenación se realiza por un acto de autoridad.

A juicio de Rojina Villegas, en las ventas forzosas, el vendedor es siempre el deudor expropiado. El consentimiento suyo es sustituido por el consentimiento del Estado, por medio del órgano judicial, para actuar, incluso contra la voluntad del propietario, un principio general de derecho consagrado en los artículos 1948 y 1949 del Código Civil, según el cual los bienes del deudor son la garantía común de los acreedores.

Si es cierto que la autoridad judicial no puede sustituir con su consentimiento el del deudor incumplidor, para la ejecución en forma específica de su obligación, cuando ésta requiere una prestación infungible, como la declaración de voluntad, tal sustitución es perfectamente posible cuando se trata de dar ejecución a una norma

⁴⁴ C. s. r.: Rojina Villegas, Rafael. *Obra citada. Tomo Sexto, págs. 393 y sigs.*

taxativa de la ley establecido en interés de la colectividad, y para los supremos fines de la justicia, como es aquella que pone como garantía de los acreedores el patrimonio completo del deudor, sin lo que, como es evidente, aquella norma quedaría privada de sanción.

El deudor que no alcanza a pagar sus deudas debería vender voluntariamente sus bienes para distribuir el precio entre los acreedores, pero esto él no lo hace, constriñendo, por tanto, a aquellos a ejercitar la acción coactiva e invocar la intervención del Estado, éste vende aquellos bienes en interés de los acreedores, sustituyendo en ejercicio de su función pública y de tutela jurídica, a la voluntad rebelde del deudor, que queda por esto como el verdadero vendedor.

Concebido de tal modo la venta forzosa, la consecuencia es que no puede ser excluida la garantía por evicción.

Por lo que el acto jurídico es bilateral por la doble manifestación de voluntades la del juez ordenando la venta del bien, y la del adquirente formulando postura para adquirirlo.

En relación al precio este lo fija un perito, es decir no hay una manifestación de voluntad por parte del ejecutado y adquirente.

En cuando a la formación del consentimiento se recurre a la ficción jurídica de que el juez actúa en nombre y por cuenta del enajenante, y su voluntad en este caso sólo es para suplir la rebeldía del ejecutado. Esta interpretación se desprende del artículo 2323 que establece: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se regirán por las disposiciones de este Título, en cuando a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del

comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresen en este capitulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

El momento que se transmite la propiedad, es cuando el juez la ha aprobado, es decir, si la aprobación del remate causa estado, desde ese momento y antes de que se otorgue la escritura debe considerarse que se ha transmitido el dominio.

En cuanto a la evicción el artículo 2141 dispone: "En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta".

Es decir, se aplican las consecuencias de la evicción cuando haya buena fe y por ello existe el precio como consecuencia de que el adquirente fue privado de la cosa. Es obvio que si el adquirente ha pagado un precio tiene derecho a que se le restituya, por el enajenante, quien a su vez se benefició con el producto obtenido, pues se estimó que la cosa subastada era de su propiedad y por tal motivo su precio se aplicó al pago de la deuda que motivó la condena respectiva ⁽⁴⁵⁾.

Para los vicios ocultos el artículo 1262 establece: "El enajenante (ejecutado) no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial". Por último se observa que desde el punto de

⁴⁵C.s.r.: *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada. Tomo Sexto, págs. 399 y sigs.*

vista técnico el artículo 2269 podría oponerse a considerar a la venta judicial como contrato al disponer que "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". Pero se advierte que el Juez firmará la escritura de adjudicación sólo en su caso de que el demandado se niegue a hacerlo.

h) Compraventa en Abonos.

La compraventa en abonos, comentada por García López, para él es el contrato por virtud del cual el vendedor entrega la cosa al comprador en el momento de la celebración del contrato, y el comprador a su vez paga en ese momento una parte del precio (enganche y no siempre), quedando facultado para pagar el saldo dividido en pequeñas cantidades (abonos) iguales entre sí o desiguales, que deberá satisfacer periódicamente, durante cierto espacio de tiempo.

Normalmente en la venta en abonos, se estipulan intereses que el comprador deberá pagar sobre la parte insoluta del precio, pero cuando no se estipulan intereses, el artículo 2297, presume que se aumentó el precio de la venta en consideración al plazo y por tanto el comprador no debe pagarlos.

En las ventas en abonos, salvo cuando se pacta expresamente la reserva de dominio, el dominio de la cosa se transfiere al comprador desde el momento mismo de su celebración, así lo establecen los artículos 2249 y 2014: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes contratantes cuando se han convenido en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho". "La traslación de propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato".

La diferencia que existe, entre el contrato de compraventa en abonos y la compraventa a plazo, es que en la primera el pago es periódicamente y en la segunda el pago debe satisfacerse un cierto día.

Su reglamentación la encontramos en los artículos 2310 y 2311: artículo 2310: "La venta que se haya facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios 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 Civil.

II.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la Fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público.

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

Artículo 2311. "Si se rescinde la venta, el vendedor y el

comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijadas por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas".

Forma de pago. El precio se paga mediante exhibiciones parciales, iguales o desiguales y en forma periódica o no, por lo que generalmente se combina con el pacto comisorio o rescisorio que consiste en estipular una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento. Al celebrarse este tipo de contrato, el dominio de la cosa se transfiere al comprador desde el momento de su celebración, y por esto se prevee la posibilidad de que en caso de incumplimiento, surta efecto contra tercero, siempre que se inscriba en el Registro Público.

La traslación de propiedad se efectúa desde el momento de su celebración conforme a lo dispuesto en los artículos 2014 y 2249.

Por lo que el vendedor se deshace de la propiedad de la cosa vendida y el comprador adquiere ésta; pudiendo éste vender la cosa, darla en prenda si es mueble, constituir sobre ella una hipoteca o un derecho real como la servidumbre, el usufructo o cualquier otra cosa.

Acción de cumplimiento forzoso. Si el comprador no cumple con su obligación de pagar el precio en el modo convenido, el vendedor

podrá exigir judicialmente el pago del precio más pago de daños y perjuicios, además el pago de los gastos judiciales (artículos 1949, 2108, 2109 y 2118). Además el vendedor podrá exigir el pago de abonos vencidos; pero también podrá dar por vencido anticipadamente los abonos que no lo estén y exigir el pago inmediato del saldo total del precio, si así se estipuló en el contrato: en ambos casos el pago de daños y perjuicios y de los gastos judiciales (artículos 1852 y 2293).

Si el incumplimiento del comprador ha causado daños y perjuicios al vendedor, podrá éste exigirle no obstante, además del pago del precio de los gastos judiciales, el pago de rédito al tipo legal sobre la cantidad que le adeude (artículo 2255).

Además es aplicable la acción de rescisión. El vendedor tiene esta acción y la devolución de la cosa vendida, en ambos casos exigir el pago de daños y perjuicios. Es necesario, sin embargo, para que surta efectos contra tercero, ésta cláusula deba ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, tratándose de bienes inmuebles y de bienes muebles identificados indubitadamente (artículos 1949 2310). Esto en relación con el artículo 1951 que establece: "Respecto de los bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo para lo previsto para las ventas en las que faculte al comprador a pagar el precio en abonos". Además, para mayor claridad al respecto el artículo 2300 establece que: "La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951".

El artículo 1951 se refiere solamente a los efectos de la rescisión de la venta de muebles en relación con terceros, puesto que así lo dispone el artículo 2300.

El supuesto se fortalece cuando notamos que el artículo 1950 que también relaciona al 2300, se refiere sólo a los efectos de la rescisión del contrato, fundado en la falta de pago, por lo que toca a la venta de inmuebles, es decir, de ambos preceptos, el 1950 y el 1951 se refieren a los efectos de la rescisión en relación con terceros, el primero respecto de la venta de inmuebles y el segundo respecto de la venta de muebles.

Pronunciada la rescisión, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, las cosas vuelven a su legítimo dueño y por tanto el vendedor readquiere la propiedad de la cosa vendida y el comprador, en caso de que hubiere pagado algunos abonos, tendrá el derecho a que se le devuelvan, descontando de los mismos el precio que por concepto de rédito e indemnización por el deterioro que sufrió la cosa reclame el vendedor y se haya pactado en el contrato la cláusula especial o fijada en juicio por dictamen de peritos; y el comprador a la vez tendrá derecho a recibir aparte de la cantidad que haya pagado, previo el descuento mencionado, un interés de tipo legal (2311).

Preferencia en el pago. En caso de que el comprador quede sujeto a concurso o quiebra, antes de pagar la totalidad de los abonos, el vendedor tiene un derecho preferente a ser pagado con el valor de la cosa vendida (artículos 2993 frac. VIII del Código Civil y 264 de la ley de Quiebras).

Finalmente, si entre la celebración del contrato de

compraventa en abonos y el momento en que ha de hacerse la entrega de la cosa vendida, el vendedor descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia tendrá derecho a retener la cosa a no ser que aquel le de fianza de pagar los abonos en los plazos convenidos (artículo 2287).

García López nos dice que en la terminología jurídica, especialmente la alemana, se entiende por cláusulas de caducidad, aquellas que se estipulan en los contratos de compraventa en abonos y que consisten en que la falta de pago de uno o de algunos abonos otorgará al vendedor el derecho de aplicarse aquellos que se le hubieren entregado, por concepto de indemnización. Esta cláusula esta prohibida por la ley especial de compraventa en abonos alemana, de 18 de mayo de 1894.

Nuestro legislador también estableció la prohibición de esta cláusula, según lo ordenado en el artículo 2311 del Código Civil vigente en cuanto a que rescindido el contrato, las partes deben de restituirse las prestaciones, ya que de lo contrario se vendría imponer al comprador obligaciones más onerosas que las consentidas por el citado precepto, es decir, no es admitido que los abonos pagados por el comprador queden a favor del vendedor, por concepto de indemnización, sin que peritos determinen la renta y deterioro de la cosa.

También en la Doctrina Jurídica y particularmente en la alemana, se entiende por cláusula de vencimiento, aquella por la que se conviene que la falta de pago de uno o varios abonos dará por vencidos a todos los demás, es decir, el vendedor tendrá derecho a

reclamarle al comprador, no sólo el abono que haya dejado de pagar sino todos los restantes. Esta cláusula también está prohibida por la citada ley Alemana de 18 de mayo de 1894.

García López considera que esta cláusula de vencimiento es lícita, porque no es contraria a lo prevenido por el artículo 2311, toda vez que tal cláusula de vencimiento únicamente viene a afectar el plazo, es decir, a las condiciones de pago y no al pago mismo, que es lo que constituye la obligación; por tanto, si el comprador dejare de pagar un abono o más se podrá dar por vencido los siguientes, por lo que será causa de rescisión, pero las partes se deberán restituirse sus prestaciones conforme al artículo 2311⁽⁴⁶⁾.

i) Compraventa con Reserva de Dominio.

Miguel Angel Zamora y Valencia define a La compraventa con reserva de dominio como aquella en las cuales las partes, mediante un pacto expreso modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender el cumplimiento de una obligación por parte del comprador⁽⁴⁷⁾.

Esta modalidad de la compraventa, por ser objeto principal de este trabajo se estudiará de manera detallada en los siguientes capítulos.

⁴⁶C.s.r.: García López, Agustín. Obra citada Tomo I, págs. 150 y sigs.

⁴⁷Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles, Cuarta Edición. Edit. Porrúa, México, D.F. 1992, págs. 100 y sig.

CAPITULO III

III COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

A).- Concepto de compraventa con reserva de dominio.

El jurista Francisco Degni la conceptúa en la forma siguiente: "Es el pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta un determinado término, o al verificarse un determinado evento, las más de las veces el pago íntegro del precio (donec pretium solvator) que viene pagado a plazos"⁽⁴⁸⁾; para este jurista la compraventa con reserva de dominio, es un pacto entre las partes por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto de la compraventa, hasta que le haya pagado la totalidad del precio el comprador o se verifique una condición, es decir, podrá haber transferencia de la cosa objeto del contrato, siempre que se pague la totalidad de precio o se realice el acontecimiento futuro de realización incierta.

Para el jurista Leopoldo Aguilar Carbajal, la compraventa con reserva de dominio consiste en "Que la transmisión de la propiedad, en la compraventa, queda supeditada a la realización de una condición suspensiva, que consiste, o bien en el pago del precio o en cualquier otra lícita posible y que no cuarte la libertad de contratar o la realización de la condición debe de acontecer dentro de un término, en

⁴⁸ Degni, Francisco. "La Compraventa" Traducida por Francisco Bonet Ramón, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1957, pág. 225.

consecuencia, las obligaciones quedan sujetas a ambas modalidades acumuladas"⁴⁹; para este jurista la reserva de dominio consiste en que el vendedor se reserva la propiedad, hasta que se le haya pagado la totalidad del precio o se le garantice dicho pago, como puede ser mediante una fianza o bien se realice la condición suspensiva.

El Doctor Luis Muñoz, conceptúa ala compraventa con reserva de dominio, en los siguientes términos: "La transferencia de la cosa vendida queda diferida por voluntad de las partes hasta que se paga la última cuota del precio -donec pretium solvator- y por el consiguiente si no llega a pagarse aquélla o algunas de las precedentes cuotas puede no tener lugar nunca la transferencia de la cosa"⁵⁰; para este autor la condición suspensiva del contrato sólo consiste en el pago del precio (igual que el artículo 2317 del Código Civil Mexicano).

El Código Civil en su artículo 2312 la regula de la forma siguiente: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310 (bienes inmuebles, bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable) el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere

⁴⁹ Aguilar Carbajal, Leopoldo. *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, D.F. 1977. Segunda Edición, págs. 6 y sig.

⁵⁰ Muñoz, Luis. *La Compraventa*, Cárdenas, Editor Distribuidora. México, D.F. 1976. Primera Edición, págs. 369 y sig.

la fracción III del artículo que se acaba de citar, (bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse) se aplicará lo dispuesto en esta fracción".

Analizando este artículo, se desprende que se trata de una venta sujeta al pago total del precio convenido y consiste en que el vendedor transmite la propiedad de la cosa vendida al comprador, cuando éste haya pagado el precio que se estipuló en el contrato. Aunque no se habla de un término, sólo de una condición suspensiva que es el pago total del precio, pero al ser una venta a plazos se presume un término ya sea que se estipule o por la misma naturaleza del contrato se de.

El comprador que ha recibido la posesión pero no la propiedad de la cosa vendida con reserva de dominio, como aún no es dueño, no podrá enajenarla porque es cosa ajena, de enajenarla esta sería nula (2270 Código Civil) en perjuicio del tercero adquirente, si dicha cláusula se inscribió en el Registro Público de la Propiedad. Si la cláusula no ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el tercer adquirente es de buena fe, el que enajenó será responsable de los daños y perjuicios causados al vendedor que se reservó la propiedad. Quien se reserva la propiedad podrá reivindicar la cosa si el precio no le es satisfecho.

B).- Condición suspensiva y término en la compraventa con reserva de dominio.

El jurista Galo G. Marty define a la condición suspensiva "como aquel acontecimiento futuro e incierto, del que depende la

existencia o resolución de lo convenido⁽⁵¹⁾; se dice que es un acontecimiento para abarcar con ese término tanto los actos como los hechos jurídicos, ya que la condición efectivamente puede depender de un acto del hombre o de un hecho de la naturaleza.

Es futuro, queriendo significar con esto que está en el porvenir, o sea que aún no sea realizado, es decir, es un acontecimiento por realizarse.

Es incierto porque no se sabe si exista y esta incertidumbre es la característica fundamental de la condición, ya que está dando a entender que no se sabe si habrá o no acto.

Depende de ese acontecimiento futuro e incierto la realización o la no realización de la obligación, en virtud de que ese acontecimiento determina los efectos del acto jurídico a que está sujeta la condición y por lo mismo de él depende de que surta efectos o no el acto jurídico. Entonces se puede decir que, el acto jurídico existe, legalmente, pero sus efectos están sujetos a la condición. Nuestra ley civil la regula en su artículo 1939.

Por tanto, toda condición suspensiva afecta la existencia del vínculo, al impedir el nacimiento de la obligación entre tanto no se cumple el acontecimiento futuro e incierto, o bien permite que nazca, pero resolviendola en el momento en que se realiza ese suceso.

Efectos de la Realización de la Condición Suspensiva.- Al realizarse la condición suspensiva, (pago del precio) la compraventa

⁵¹ Marty G. *Teoría General de las Obligaciones. Volumen II* traducida por José M. Cajica, Jr., Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, Puebla 1952, pág. 116.

con reserva de dominio se convierte en pura y simple en razón de que desaparece la reserva de dominio y surte entonces todos sus efectos como si la condición nunca hubiere existido.

Efectos de la no Realización de la Condición Suspensiva.- La no realización de la condición suspensiva impide que la compraventa con reserva de dominio se vuelva lisa y llana, por tanto, las partes quedan en la misma situación en que se encontrarían como si no hubieren contratado, es decir, la reserva de dominio no desaparece, y las partes deben de restituirse las prestaciones (Artículos 1940 y 2311).

El término en la compraventa con reserva de dominio.

El jurista Galo G. Marty define al término "como un acontecimiento futuro cierto del que depende la exigibilidad o la extinción de la obligación"⁽⁵²⁾.

El término en la compraventa con reserva de dominio, es a favor del vendedor, con esta cláusula de reserva de dominio garantiza la obligación al comprador, además vencido este término, si el comprador no ha cumplido con su obligación de pagar, el vendedor podrá exigírselo, o bien, rescindir el contrato (art. 1949), en este último supuesto, se restituirán las prestaciones (art. 2311).

Se observa que el término no afecta la celebración del contrato, sólo hace exigible la obligación del comprador de pagar el precio objeto del contrato.

⁵² Marty G. Obra citada, pág. 118.

C).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio.

Intentaremos precisar los efectos que produce el contrato respecto de las partes y terceros durante la vigencia del contrato, es decir, cuando aún no ha transcurrido el término que sea pactado para que se cubra el precio, o bien se realice cualquier otra condición suspensiva lícita.

a).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio por lo que hace al vendedor.

El vendedor que se reserva el dominio no está obligado en el momento de celebrarse el contrato a transferir la propiedad de la cosa vendida al comprador, en virtud de que este último no ha cubierto el precio de la misma. Sin embargo, el vendedor proporcionará el uso y goce de la cosa objeto del contrato como si fuere arrendador, hasta que se cumpla la condición, es decir, hasta que se paga la totalidad del precio y el comprador puede adquirir la propiedad (art. 2312).

El vendedor con reserva de dominio durante la vigencia del contrato no podrá enajenar la cosa objeto de la venta a un tercero de conformidad con el artículo 2313 que establece: "El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de dominio. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente".

El efecto que se produce la venta hecha por el titular de la reserva de dominio, violando la anterior disposición es el siguiente:

Si el vendedor que se reserva el dominio, vende la cosa objeto del contrato a un tercero, por contravenir una norma prohibitiva, el acto estará afectado de nulidad absoluta (art. 8 del

Código Civil); por lo que el acto no podrá convalidarse, pues cualquier interesado puede hacerla valer (art. 2226 del Código Civil).

Una vez transcurrido el plazo dentro del cual el comprador deba pagar el precio, pueden surgir dos supuestos.

Primero. Si el comprador hace el pago oportunamente dentro del término fijado, la condición suspensiva a que está sujeto el contrato desaparece y a partir de ese momento la compraventa se convierte en pura y simple, en consecuencia el vendedor tendrá que transferir la propiedad de la cosa, respondiendo de la evicción que puede sufrir el adquirente.

Segundo. Cuando el plazo que se ha pactado para que el comprador cubra el precio total de la cosa ha vencido y el comprador no ha cubierto el precio, el vendedor no estará obligado a transferir la propiedad de la cosa, teniendo derecho este último a rescindir, y por ende, a recoger la cosa vendida pudiendo exigir del comprador una renta por el uso y goce de ella que se basará en el tiempo que la tuvo en posesión el comprador, más una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, ambos casos fijados por peritos (art. 2311 del Código Civil).

b).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio por lo que hace al comprador.

El artículo 2255 establece que: "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude"; de esto se desprende que el comprador puede

pagar el precio en cuotas periódicas, como acontece con la compraventa con reserva de dominio. Pero si el comprador no cubre el total del precio dentro del término pactado, el vendedor podrá rescindir la venta por falta de pago. Ahora bien si el comprador hubiere pagado parte del precio tendrá derecho a que se le devuelvan las cantidades que entregó, más intereses (art. 2311 del Código Civil).

Cuando el comprador de la venta con reserva de dominio reciba la cosa objeto de la venta, será considerado como arrendatario de la misma, mientras no transcurra el término para que se cumpla la condición suspensiva a que está sujeto el contrato (art. 2315) y en consecuencia estará obligado a conservarla, no pudiendo enajenarla o gravarla entretanto no se le trasmita la propiedad, si no acata la obligación de conservar la cosa estará incurriendo en el delito de Abuso de Confianza, según lo previene el artículo 382 del Código Penal que establece: "Al que, con perjuicio de alguien disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se haya transmitido la tenencia y no el dominio se le sancionará..."; y tratándose de bienes inmuebles la venta será nula (art. 8 del Código Civil).

c).- Efectos de la compraventa con reserva de dominio respecto a terceros.

Los artículos 2312 y 2310 del Código Civil, regulan los efectos de la reserva de dominio por lo que hace a terceros.

El artículo 2312 establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción.

Y el artículo 2310 dispone: "La venta que se haya facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

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

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

Por lo que hace a las fracciones I y II de este último artículo, se desprende que: La venta con reserva de dominio permita respecto a terceros que la modalidad surta sus efectos, siempre y

cuando la cláusula se inscriba en el Registro Público. Es decir, tratándose de bienes inmuebles y bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable para que la rescisión pueda perjudicar a terceros se requiere que la cláusula se haya inscrito en el Registro Público con lo cual por aplicación del principio de publicidad registral de los actos y contratos inscritos en el Registro Público, no pueden los terceros invocar ignorancia o desconocimiento de los mismos, además de interpretar este artículo respecto a estas fracciones, que procede la rescisión en perjuicio de un tercer adquirente, a pesar de que no se inscriba en el Registro Público, si por los medios ordinarios se demuestra la mala fe de éste, que consiste en el conocimiento de la venta del inmueble o mueble susceptible de identificarse de manera indubitable con anterioridad a la adquisición, pero si no hubiere mala fe del tercer adquirente y la cláusula no estuviera inscrito en el Registro Público la venta será perfecta y el vendedor tendrá que pagar al comprador con reserva de dominio daños y perjuicios conforme al artículo 1949 del Código Civil, es decir, la compraventa con reserva de dominio sólo surtirá efectos entre las partes cuando no se inscriba en el Registro Público.

Por lo que hace a la fracción III, diremos que: No surtirá efectos contra tercero la rescisión en caso que la reserva de dominio cuando se trata de bienes muebles que no pueden identificarse indubitablemente, pudiendo las partes contratantes pactar la rescisión de la venta por falta de pago íntegro del precio, pero esta cláusula no podrá producir efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido en estas condiciones.

D) Situación Jurídica de las partes en caso de incumplimiento en la compraventa con reserva de dominio.

Veremos ahora las obligaciones que, respectivamente, tienen las partes en esta modalidad de la compraventa de donde apreciaremos la situación jurídica de las mismas, en caso de incumplimiento.

a).- El comprador considerado como arrendatario.

El artículo 2315 establece: "En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".

Según Rojina Villegas "La Suprema Corte de Justicia, interpretando contratos con reserva de dominio en los que se decía, de acuerdo con el artículo 2315, que el comprador al recibir la cosa sería arrendatario, se estimó en una ejecutoria que había una doble modalidad: compraventa con reserva de dominio con una condición suspensiva, y arrendamiento bajo condición resolutoria consistente en el pago de cierto número de rentas; es decir, entretanto no se paga el precio hay una venta con reserva de dominio, sujeta a una condición suspensiva; pero como al mismo tiempo el comprador recibe la cosa como arrendatario, este contrato comienza a surtir sus efectos, pero depende de una condición resolutoria que consiste en el pago de X número de rentas. Cuando el arrendatario cumple dichas prestaciones, con el pago de la última se resuelve el contrato de arrendamiento, y al mismo tiempo, se cumple la condición suspensiva de la que dependía

la transferencia de la propiedad" (53); sin embargo, esta interpretación nos atrevemos a estar en desacuerdo ya que nuestra opinión es que jamás llega a existir un contrato de arrendamiento entre las partes; que la intención del legislador fue considerar al comprador como arrendatario desde que éste entra en posesión de la cosa y, (además no se ha cumplido con la condición suspensiva) no cuando se presenta el caso de rescisión en caso de incumplimiento; pero, que la designación legislativa del comprador como arrendatario, es desatinada, ya que se considera aplicable antes o después de la rescisión.

Esta designación de arrendatario que hace el mencionado artículo es meramente supletorio de la voluntad de las partes, que el ánimo inequívoco de las partes celebrantes del contrato de compraventa con reserva de dominio, es transferir el dominio de la cosa y de ninguna manera celebrar un arrendamiento; y que, en la compraventa de que trata este estudio, el pacto de reserva de dominio no tiene más objeto que el de garantizar el pago del precio al vendedor.

No podemos aceptar el argumento de que el artículo citado implica la existencia simultánea de un contrato de arrendamiento con la compraventa con reserva de dominio, porque ésto sería suponer que al estipular que se considera al comprador como arrendatario, implica que el vendedor se considera como arrendador, y que el comprador no sólo tendrá obligaciones, sino también derechos de arrendatario, resultados que el Código Civil en ningún momento prevé. Nos parece

⁵³ *Rojina Villegas. Obra citada, Tomo Sexto Contratos, Volumen 1 págs. 369 y sig.*

que la intención del legislador no hubiese sido constituir un contrato de arrendamiento simultáneo, u otorgar al comprador los derechos de un arrendatario, pues no se hubiere limitado a considerarlo como arrendador, cosa que, como ya se dijo, en ningún momento prevé.

En cuando al artículo 2311, la designación del comprador como arrendatario en caso de rescisión, no es necesaria para fundar su obligación de restituir la cosa al vendedor, y tampoco es necesaria dicha designación para fundar la obligación del comprador de pagar en alquiler o renta al vendedor como retribución por el uso de que el primero hizo de la cosa, es decir dicho precepto no es necesario que establezca "renta o alquiler" sino "retribución por el uso".

Sin embargo, se encuentra una posible justificación para considerar al comprador como: arrendatario sólo a partir del momento en que recibe la cosa y no al momento de rescindir el contrato; nos referimos a la aplicación de ciertas obligaciones del arrendatario relativas al cuidado y conservación de la cosa, según lo dispuesto en los siguientes artículos del Código Civil:

"Art. 2425.- "El arrendatario está obligado:... III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". Art. 2441.- "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba siendo, además, responsable de los daños y perjuicios". Art. 2419. "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare

en la cosa arrendada, sopena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento". y Art. 2440.- "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligros, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria". Lo que se desprende que la imposición de dichas obligaciones al comprador con reserva de dominio es muy justificada, porque la garantía que representa para el vendedor con reserva de dominio el poder recuperar la cosa en caso de falta de pago de su precio, podría llegar a ser materialmente inexistente si el comprador no las observa.

Podríamos aventurarnos a opinar que el motivo principal del legislador, al redactar el artículo 2315, fue fijar normas de cuidado y conservación para el caso de una nueva forma de posesión, la del contrato con reserva de dominio, tal y como las tienen las formas de posesión. Nuestra opinión se funda en el hecho de que las demás obligaciones del arrendatario no pueden ser aplicable al pacto de reserva de dominio.

Podemos concluir diciendo que no encontramos necesario ni conveniente considerar al comprador como arrendatario para determinar derechos y obligaciones de las parte en el caso de la rescisión en términos del artículo 2311, ni tampoco encontramos que el artículo 2315 es constitutivo de un contrato de arrendamiento simultáneo y alternativo con el de compraventa con reserva de dominio, o constitutivo de las obligaciones de un arrendador en el vendedor. Más

bien encontramos el artículo 2315 como constitutivo para el comprador con reserva de dominio, en forma supletoria, y en lo que no contraviniera la naturaleza del contrato de compraventa con reserva de dominio, en las obligaciones del arrendatario para el cuidado y conservación de la cosa, mientras el comprador tenga la cosa en su posesión sin haber adquirido la propiedad de la misma, o sea, a partir de que recibe la cosa y hasta que adquiere la propiedad de esta, o hasta que el vendedor la recoja porque no le haya sido pagado su precio en la forma pactada.

b).- Pacto que fija la renta y el demérito como equivalente a los abonos pagados.

Es práctica casi invariable convenir con la compraventa a plazos con reserva de dominio para el caso de que el vendedor recupere la cosa por incumplimiento en el pago por parte del comprador, que establece que rescindido el contrato las partes deben de restituirse las prestaciones, en este caso, la renta y deterioro o ambos conjunta o proporcionalmente, quedan anticipadamente calculados como equivalente al total de los abonos cubiertos hasta el momento de la rescisión. La mecánica del pacto consiste en que las partes, apegándose al texto del citado artículo, designan de común acuerdo un perito o peritos quienes en el mismo acto fijan tal renta o demérito, lo cual es aceptado por las partes.

El vendedor exige el pacto de renta o demérito, porque tal pacto constituye serio acicate para el cumplimiento del comprador, ya que a este último, no obstante haber disfrutado y deteriorado la cosa, generalmente le resulta incosteable perder las cantidades abonadas,

además de perder la cosa. Ya incumplido el contrato de compraventa por el comprador, surgen otras ventajas para el vendedor; si el comprador desea transar, el pacto constituye al vendedor en una posición de fuerza para imponer términos y condiciones, y si, como sucede frecuentemente en la práctica, el comprador regresa la cosa voluntaria y extrajudicialmente dando por perdidos sus abonos, entonces el pacto da título al vendedor para quedarse con el monto de los abonos.

Con relación al pacto de renta y demérito, bien conocidos son los resultados inequitativos que pueden resultar de su aplicación, tanto para el vendedor como para el comprador. Por ejemplo, habiéndose cubierto abonos casi en la totalidad del precio de la cosa, y si la rescisión se debe a la mora del comprador en pagar uno de los últimos abonos, resultaría injusto que el vendedor, aplicando el pacto de renta y demérito recogiere la cosa y que se quedara con el monto total de los abonos pagados por el comprador. Por otro lado, tal pacto de renta y demérito también resulta injusto para el vendedor, si es que la rescisión sobreviene cuando el comprador ha cubierto únicamente su primer abono, por lo que la cantidad del cual no alcanza a resarcir al vendedor del demérito desproporcional que sufre la cosa nueva por el sólo hecho de pasar a manos del comprador.

En la práctica, el comprador es el que generalmente necesita protección contra el resultado injusto del pacto de renta y demérito, pues como necesita de comprar "a crédito", es obvio que se encuentra en situación de desventaja en relación con el vendedor, el cual simplemente no le vende en abonos al comprador si éste no conviene en

términos del vendedor. Estos términos generalmente incluyen el acuerdo del comprador para con la designación de un perito valuador que está al servicio del vendedor, para que valore la renta y demérito en caso de rescisión. Es reiterativo apuntar que el comprador acepta dichos términos del vendedor porque, aparte de su necesidad de comprar "a crédito", en el momento de contratar, generalmente tiene la intención de pagar los abonos y confía en hacerlo, pareciéndole el pacto de renta y el demérito meramente intracendente. Debido a su referida ventaja sobre el comprador, el vendedor generalmente fija como primer abono al precio, una cantidad conocida como "enganche", y muy superior a la de cada abono posterior. La cantidad de este primer abono, además de enganchar al comprador haciendo su inversión en la compraventa lo suficiente como para hacer inconveniente cualquier incumplimiento de su parte, elimina su posibilidad del ya señalado resultado injusto que para el vendedor pueda tener el pacto de renta y demérito, pues dicha cantidad cubre ampliamente el citado demérito desproporcional inicial. Para evitar esta situación de desventaja para el comprador, a quien, generalmente no le queda más que convenir de antemano en aceptarlo. Para tal efecto el art. 2495 del Código Civil del Estado de Morelos establece: "Cuando por un convenio anterior a la rescisión, o desde el contrato de venta, las partes estipulan que por concepto de alquiler o renta y por indemnización debida al deterioro, el comprador perderá todo lo que hubiere anticipado a cuenta del precio, dicho contrato o estipulación serán nulos. Lo mismo ocurrirá cuando la valorización que se haga por las partes a la renta y al deterioro, equivalga a las prestaciones

entregadas por el comprador. En ambos casos, deberá ser objeto de estimación pericial la renta y el deterioro".

Encontramos deficiencias en este precepto, porque la nulidad a que se refiere son aplicables únicamente en el caso de que se haya pactado que la indemnización equivalga a los abonos pactados por el comprador. Es obvio que se puede pactar una indemnización inferior a lo antes mencionado, con resultados seriamente inequitativos.

Pasando al estudio del pacto de renta y demérito en nuestro Código Civil, encontramos que no contiene disposición directa sobre la determinación de la renta y el demérito, más que la del artículo 2311. Por lo que hace a la posibilidad de pactar la cantidad de la renta y el demérito en forma anticipada, es decir, en el momento de la celebración del contrato con reserva de dominio o con anterioridad al hecho que ocasione la rescisión del mismo, se reconoce validez a lo dispuesto en dicho precepto, al indicar la intención legislativa de que el cálculo de la renta y demérito debería hacerse por peritos con posterioridad al hecho que motive la rescisión del contrato, y no por las partes en el momento de celebrarlo. El art. 2311 establece al efecto: "...; pero al vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa". Se dice que para que sea justo el resarcimiento entre las partes, el deterioro y la renta deben ser fijadas por peritos examinando el estado de la cosa tal y como resultó del uso que le dió el comprador, y no fijado en forma estimativa sobre lo que pudiera llegar a ser el

estado de la cosa en caso de rescisión, lo cual se presenta a resultados injustos. Para tal efecto Rojina Villegas opina que "es aplicable el principio general de que no deben ser cumplidos los contratos sólo en los términos expresamente pactados, sino de acuerdo con el principio de buena fe. Indiscutiblemente que en nuestro derecho existe todo un sistema de equidad, de buena fe, de probidad en el cumplimiento e interpretación de los contratos y el juez podrá, a pesar de lo que hayan pactado las partes, considerando que es una consecuencia derivada de la buena fe y del espíritu del artículo 2311, señalar una reparación equitativa, que fijarán peritos según el uso y demérito de la cosa, para restituir al comprador las prestaciones que excedan el valor de esa reparación"⁽⁵⁴⁾.

Nuestra opinión es que el pacto de renta y demérito determinados por peritos, simultánea a la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio, es válido, pero en el caso de rescisión y según en el artículo 466 CPC, el juez puede obviar el pacto respecto al demérito y calcular el demérito prudentemente, si se considera que el pacto es inequitativo en ese renglón. Por lo que se reconoce que la redacción del art. 2311 es indiscutible respecto a la validez del mencionado pacto, pero si bien es difícil determinar la intención del legislador respecto al pacto, consideramos que éste se manifiesta claramente en el art. 466 del C.P.C. al estipular que para el caso de rescisión, el vendedor puede quedarse con la cantidad en

⁵⁴ Rojina Villegas. *Obra citada, Tomo Sexto, Contratos Volumen 1. pág. 371.*

que el demérito está "Calculado en el contrato". Y si hay excedente regresarlo al comprador.

Lo que no es admisible es que el vendedor o perito determinen el deterioro anticipadamente de la cosa, porque esto es totalmente ilógico, no puede nadie calcular el deterioro de la cosa anticipadamente, por lo que si bien es cierto, si es válido dicho pacto, siempre se tendrá que apelar al buen juicio del juez para obviar dicho pacto. (Art. 466 de C.P.C.)

c).- Obligación de las partes de restituirse las prestaciones.

Conforme al art. 2311 que establece: "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas".

Respecto al primer párrafo de este artículo, ya se vió en el punto anterior que el pacto que fija la renta y el demérito de la cosa, como equivalente a los abonos pagados, debe hacerse en el momento de la rescisión que fijarán peritos, es decir, como el comprador no puede devolver el uso de la cosa objeto del contrato es

obvio que se le cobrará una renta y una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, que serán fijados por peritos, pero aún el juez podrá calcularlos de manera prudente conforme al artículo 466 de C.P.C. (Es obvio que el juez resuelva prudentemente, debe basar su resolución a fuerza en un peritaje), esto es en base al último párrafo del artículo en mención, que establece: "...Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas". En resumen, el comprador debe devolver la cosa objeto del contrato; así como pagar el alquiler o renta de la cosa, además una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, estas dos últimas fijadas por peritos. En cuanto al vendedor, debe de devolver los abonos recibidos más un interés legal, que conforme al art. 2395 es del 9% anual, todo esto en relación al art. 2239 que establece: "La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado".

Para el jurista Headrick W. el mecanismo es el siguiente "después del incumplimiento, el comprador debe de devolver la cosa en el estado que se encuentre y pagar por el uso que hizo de ella una renta y una indemnización por el deterioro fijados por peritos. En cambio debe de recibir la cantidad que haya entregado al vendedor a cuenta del precio con los intereses al tipo legal"⁽⁵⁵⁾.

⁵⁵Headrick, William. *Revista de la Facultad de Derecho, UNAM. Tomo XIV, Julio-Septiembre 1964, número 55, pág. 695.*

E).- Formalidades del contrato de compraventa con reserva de dominio.

En cuanto a la formalidad del acto jurídico que se trata haremos algunas consideraciones relacionadas con la forma en general en los contratos la cual es una garantía indudable para los intereses públicos y privados, pues de ser todos los contratos puramente consensuales, esos intereses que deben de ser jurídicamente tutelados, quedarían a merced de la suerte o de la mala fé de las personas; además de que al revestirse de determinadas formalidades a las declaraciones de voluntad, se llegan a producir con mayor eficacia los efectos que se han deseado que se produzcan, o conforme a la propia naturaleza del acto, sin que con ésto se pretenda llegar a obstaculizar la marcha general de los negocios en lo que se precisa mayor facilidad y expedición para que se lleven a cabo desde luego, pues algunas veces basta, y lo que importa es la manifestación de voluntad se haga sin que sea trascendental, que se le revista de determinada forma, puesto que la ley sólo requiere que se exteriorice esa voluntad, ya sea en forma expresa o tácita cuyo principio lo regula el artículo 1803 de la forma siguiente, "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio de voluntad debe manifestarse expresamente".

Puede haber también contratos consensuales que son aquellos para cuya válidez no requiere forma determinada, dejándose en libertad

a los contratantes, a este respecto, rige el principio de consensualidad consagrado en los artículos siguientes: 1796.- "Los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento, excepto aquellos deben revestir una forma establecida por la ley..." y 1832.- "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Existen contratos formales, son aquellos que deben revestir determinada forma, es decir, la voluntad debe ser manifestada de la manera que la ley exige, so-pena de nulidad del acto jurídico y cuya nulidad será relativa, al tenor de los siguientes preceptos: Artículo 1795.- "El contrato puede ser invalidado:... IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece, artículo 222B.- "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

Por último, tenemos los actos solemnes en donde la ley exige la voluntad se exteriorice en determinada forma, cuya forma es considerada como elemento esencial del contrato, por tanto, su falta u omisión se sanciona como inexistente, ya se dijo que conforme al artículo 2249 la compraventa es consensual y que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes por lo que la venta es perfecta desde que las mismas están de acuerdo en la cosa y precio. (No en el supuesto de venta con reserva de dominio).

Sin embargo, se hace notar que en ciertos casos existen determinadas formalidades para esta clase de contratos; efectivamente, la exigencia de forma para el contrato en referencia proviene de los siguientes artículos: 2317 que establece: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el D.F. en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que se garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuya firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad..." y 2320: "Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el D.F. en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto en el artículo 2317". Estos artículos fueron derogados por el artículo 78 de la Ley del Notariado del D.F., publicado en el D. O. de la F. el 8 de enero de 1980, que establece: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos (treinta nuevos pesos) y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario..."

No obstante lo anterior, ya que en la especie de contrato que se examina, no se transmite la propiedad de la cosa materia del mismo, ni se constituyen o transmiten derechos reales, pero teniendo en cuenta que el legislador comprendió dentro del capítulo de compraventa

en general, la de reserva de dominio debe inferirse que tratándose de bienes inmuebles y bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable enajenados con reserva de dominio el referido contrato debe otorgarse ante Notario, porque así se acredita de manera fehaciente e indubitable la forma y términos en que cada una de las partes se obligó, porque para que la reserva de dominio opere con relación a terceros, deberá inscribirse en el Registro Público, como lo disponen los artículos 2310 y 2312, en el cual se determina que el pacto de compraventa con reserva de dominio sólo producirá efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público, que sólo serán inscribibles los bienes inmuebles y muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, conforme a las fracciones I y II del artículo 2310 este en relación con el 2312, si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse y que por lo mismo, su venta no puede registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio; pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fé, fracción III del citado artículo 2310.

En relación con el procedimiento para demandar el cumplimiento del contrato, se regula en el C.P.C. en el Título Séptimo, Capítulo II, secciones I y II, además de referirse al juicio ejecutivo, se refiere a la acción rescisoria y al juicio sumario ejecutivo, determinado específicamente en cada caso, la forma de proceder por esas vías.

Su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta institución se estableció para dar publicidad legal a

determinados actos, los cuales la ley obliga que sean inscritos y si bien es cierto que tal requisito no es necesario para su validez, si es fundamental para que tales actos surtan efectos con relación a terceras personas extrañas al acto que se inscribe.

Dicha institución cumple la función de proteger y dar seguridad a quienes tengan derechos registrables sobre bienes inmuebles y bienes muebles susceptibles de identificación plena, por lo que conforme al artículo 2310 del Código Civil y 443 del C.P.C., que establecen respectivamente: Que cuando los bienes sean inmuebles o muebles susceptibles de identificarse indubitadamente, para que el pacto con reserva de dominio surta efectos contra tercero debe inscribirse en el Registro Público. Y que motivan ejecución los documentos públicos que hacen prueba plena y los privados reconocidos ante notario o autoridad judicial, por tanto la reclamación del cumplimiento del contrato de compraventa con reserva de dominio concertados bajo condición resolutoria del pago del precio total o parcial, es procedente en la vía ejecutiva civil con relación a los artículos 465 y 466 del C.P.C., que establecen:

Art. 465.- "El contrato de compraventa concertado bajo la condición resolutoria de falta de pago total o parcial, da lugar a la acción ejecutiva para recuperar la cosa vendida y al acreedor consigna las prestaciones recibidas del demandado con la reducción correspondiente al demérito de la cosa, calculado en el contrato prudentemente por el juez". Art. 466 "Procede también la acción ejecutiva para recuperar, bajo las mismas condiciones indicadas en el artículo anterior, el bien que se enajenó con reserva del dominio

hasta la total solución del precio".

F).- Riesgos de las partes, si el bien perece antes del término en la compraventa con reserva de dominio.

Hemos visto que como resultado inmediato de la celebración de la compraventa a plazos con reserva de dominio, generalmente la cosa pasa al poder del comprador y el precio de esta queda pendiente de pago. Ahora bien, estando en estas circunstancias, si la cosa vendida se pierde o se deteriora por caso fortuito, ¿para quien son esos riesgos, para el vendedor o comprador?. En base al artículo 2111, que dispone: "Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone". Esta disposición permite que el riesgo de deterioro por caso fortuito sea impuesto al vendedor,, pero tratándose de riesgo de pérdida por caso fortuito, nos deja con la necesidad de buscar alguna disposición legal que imponga tal riesgo al comprador, pues no podemos imponérselo cuando éste no lo haya aceptado expresamente.

Buscando alguna disposición legal que imponga el riesgo de pérdida por caso fortuito al comprador, y siendo que el contrato de compraventa con reserva de dominio está supeditado a una condición suspensiva, nos dirigimos primeramente al artículo 1948, fracciones I y III, que establecen: "Cuando la obligaciones se hayan contraído bajo condición suspensiva, y pendiente ésta, se perdiere, deterioro o bien se mejore la cosa que fue objeto del contrato, se observarán las disposiciones siguientes: I.- Si la cosa se pierde sin culpa del deudor, quedará extinguida la obligación;... III.- Cuando la cosa se

deteriore sin culpa del deudor, éste cumple su obligación entregando la cosa al acreedor en el estado en que se encuentre al cumplirse la condición..."; según nuestra interpretación, esta disposición esta redactada para el caso de que el deudor, es decir el vendedor, obligado incondicionalmente a transmitir el dominio al comprador, ha retenido la cosa en su posesión, lo cual no es el caso en el contrato que se trata, por tanto no resuelve dicho problema.

Siendo que el contrato de compraventa con reserva de dominio contiene una obligación de dar que importa la transmisión de la propiedad de la cosa, buscando la respuesta en el artículo 2017, fracción V, que establece: "En los casos que la obligación de dar cosa cierto importe la traslación de la propiedad de la cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes:... V.- Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido". Sin embargo, esta disposición tampoco soluciona nuestro problema, pues está expresamente redactada para el caso de que la cosa se pierda o se deteriore en poder del deudor, o sea el vendedor, o sea no es el caso de la compraventa que se estudia.

Pasamos a estudiar la posibilidad de que el riesgo de pérdida fortuita sea impuesta al comprador por alguna disposición relativa a la compraventa con reserva de dominio. La única disposición que encontramos relacionada es la del artículo 2315, (que ya se vio) que considera como arrendatario al comprador con reserva de dominio que haya recibido la cosa vendida. Si el comprador es considerado arrendatario, simplemente se confirma el riesgo de la cosa por caso

fortuito es para el vendedor, pues el artículo 2468 establece: "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador". Sin embargo, debe tomarse en cuenta que dicha regla no puede ser aplicable al problema de para quién son los riesgos de la cosa. Esto es porque el comprador no tiene fundamentación alguna para ejercer la acción rescisoria en el caso de que la cosa que está en su poder perezca o se deteriore por caso fortuito.

En vista de lo anterior, y de acuerdo con el principio general de derecho de que la cosa perece para su dueño, res perit domino, llegamos a la conclusión que dentro de nuestro derecho positivo, y específicamente en el citado artículo 2111, interpretado estrictamente, el riesgo o pérdida de la cosa queda con su dueño, el vendedor. En nuestra opinión este resultado es contrario a la naturaleza del contrato de compraventa con reserva de dominio, que el comprador ha recibido la cosa y que consecuentemente es inequitativo.

Estimamos que el resultado que nuestro derecho positivo da al problema del riesgo de pérdida de la cosa, es injusto, y sostenemos la opinión fundada en el principio de equidad, de que los riesgos de pérdida y deterioro de la cosa vendida con reserva de dominio, pendiente de condición, y en poder del comprador, son indiscutiblemente del comprador.

Consideramos al igual que Borrell y Soler que los riesgos deben ser para el comprador, porque el ánimo de las partes al celebrar el contrato es transferir el dominio de la cosa y, por tanto, de

transferir los riesgos, frutos y mejoras de ésta; porque en el contrato que tratamos, el vendedor se reserva la propiedad únicamente como medio de garantía, para lo cual se desprende condicionalmente del dominio de la cosa, pero el cumplimiento de la condición depende exclusivamente de la voluntad del comprador, el cual en cualquier momento puede convertirse en dueño absoluto mediante el pago del precio⁽⁵⁶⁾; porque cumplida la condición, sus efectos se retrotraen al día que se constituyó la obligación sin ulterior declaración de voluntad de las partes; porque el vendedor no puede enajenar ni gravar la cosa; y porque el comprador, teniendo el uso y goce exclusivo de la cosa, es el que puede prevenir los riesgos, función que, en el tipo de venta de que tratamos, el vendedor está imposibilitado de atender.

Como consecuencia con lo anteriormente expuesto, debe ser entendido que el vendedor con reserva de dominio no puede modificar el estado de la cosa ya en posesión del comprador, y que, salvo lo dispuesto en los artículos, del Código Civil, 2425, Fracción III, 2440, 2441 y 2419⁽⁵⁷⁾; para la conservación de la cosa, el vendedor no tiene derecho a limitar el uso y disfrute que el comprador haga en la cosa, ni a impedir que éste la traslade a otro punto geográfico.

A mayor abundancia en la validez de nuestra opinión dentro del grupo de naciones que a regulado esta situación de los riesgos encontramos que el artículo 1523 del Código Civil Italiano y del

⁵⁶ Véase Borrell y Soler. "El Contrato de Compraventa según el Código Civil Español". Editorial Bosch, Barcelona 1952, pág. 71.

⁵⁷ Véase artículos 2425, Frac. III, 2440 y 2419 del Código Civil.

Código Civil Cubano citados por el jurista J. Alfaro Ricardo que dicen respectivamente: "Traslación de propiedad y de los riesgos. En ventas a plazos con reserva de propiedad, el comprador adquiere la propiedad de la cosa con el pago del último abono al precio pero asume los riesgos desde el momento de la entrega". y "A partir de la fecha de tradición los riesgos de la cosa corren por cuenta del comprador, mientras el vendedor no haya recuperado la posesión de ella⁽⁵⁸⁾"; y el artículo 466 del Código Civil Alemán establece: "Con la entrega de la cosa vendida pasa al comprador el riesgo de la pérdida fortuita y de un menoscabo fortuito. Desde la entrega corresponden los provechos al comprador y él soporta los cargos de la cosa"; por lo que es necesario reglamentar esta situación de los riesgos, como se propondrá en el capítulo siguiente.

⁵⁸ Dr. J. Alfaro Ricardo. "Revista Cubana de Derecho" Enero-Marzo 1947 No. 1, pág. 28.

CAPITULO IV

LA REAL NATURALEZA JURIDICA Y REGLAMENTACION DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN UN CAPITULO UNICO.

A).- Diferencias de la compraventa con reserva de dominio con otros contratos.

Propiamente no podemos decir que el contrato de compraventa con reserva de dominio, como modalidad de la compra venta se presta a confusiones, con relación a otros contratos; ya que, es un contrato sui-géneris, pero si tiene algunas semejanzas con otros que sólo son eso, por eso trataremos de estudiar las diferencias entre el contrato que analizamos y los que más se le parecen:

a).- Diferencias de la compraventa con reserva de dominio con la compraventa en abonos.

Partiremos del supuesto de que en ambos contratos, por lo general, se entrega la cosa al comprador, sin que este haya pagado totalmente el precio convenido.

En la compraventa con reserva de dominio el vendedor no transmite de inmediato la propiedad de la cosa, lo cual se verifica hasta que el comprador haya pagado totalmente el precio convenido o se haya cumplido el plazo para que aquél hubiese sido satisfecho. En este último supuesto no se transmitirá la propiedad, si es que no paga el precio total de la cosa vendida. De tal manera que aunque la compraventa existe, no hay transmisión inmediata de propiedad.

En la compraventa en abonos la cosa se entrega de inmediato y el pago se hace en abonos, recibiendo la cosa el comprador en calidad

de propietario, dado que el dominio se le transfiere generalmente al momento de celebrar el contrato, y decimos generalmente toda vez que tratándose de cosas en género, la transmisión tiene lugar cuando la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del comprador. Ahora bien, la transmisión de la propiedad se verifica en el mismo instante de la celebración de esta clase de contrato, pues de acuerdo con los artículos 2249 que establece: "Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho"; como se desprende de este artículo la cosa le pertenece al comprador aún cuando no le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio, verificándose la traslación de la propiedad por el mero efecto del contrato.

Por tanto, en el contrato de compraventa en abonos, el comprador obtiene la propiedad de la cosa y puede efectuar todos los actos derivados del dominio, como el uso, goce y libre disposición de la cosa, incluso puede gravarla o enajenarla, lo que no sucede en la compraventa con reserva de dominio, en la cual el comprador no puede disponer de la cosa con la misma libertad que en la compraventa en abonos, sino hasta que haga el pago total del precio que es cuando por tal circunstancia adquiere plena propiedad de la cosa, materia de la compraventa.

b).- Diferencias en la compraventa con reserva de dominio y el arrendamiento.

Por lo que respecta a la similitud aparente que pudiera existir entre el contrato de compraventa con reserva de dominio y el de arrendamiento, se desprende de la incongruencia de parte del

legislador al indicar en el artículo 2315 que mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Hay que hacer notar que el contrato es confundido en el precepto legal que se cita en artículo 2398, por medio del cual las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

La diferencia principal que existe es que, en la compraventa con reserva de dominio el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho y en el contrato de arrendamiento el arrendador no está sujeto a esta obligación, puesto que la cosa se concede al arrendatario, no a título dueño; sino que se otorga el uso y goce temporal de la cosa, es decir, el arrendatario recibe la cosa no con el ánimo de convertirse en propietario, sino que una vez terminado el plazo del contrato tiene la obligación de devolver la cosa al arrendador. Mientras que en la compraventa con reserva de dominio el comprador si recibe la cosa con el propósito de llegar a ser dueño de la misma a cambio de un precio determinado que debe pagar.

Existe otra semejanza entre ambos contratos por lo que hace a la forma de pago; tal semejanza consiste en que en el arrendamiento se estipulan pagos periódicos y en el contrato con reserva de dominio puede suceder lo mismo, con la salvedad de que en éste, la suma de los pagos periódicos vienen a ser el pago total del precio.

Así mismo, los pagos que hace el arrendatario, son sólo a cambio del uso y goce del objeto y en caso de rescindirse el contrato no tiene derecho a que se le devuelvan los pagos que haya hecho. En

cambio en la compraventa con reserva de dominio, el comprador tiene derecho a que se le devuelvan las cantidades que haya pagado a cuenta del precio, con deducción del demérito y renta en los términos del artículo 2311 del Código Civil. Otra semejanza es que el arrendador, cumplido el plazo para terminar el contrato de arrendamiento recupera la cosa objeto del contrato (artículo 2483 frac. I), y en la compraventa con reserva de dominio el vendedor cumplido el plazo para que se de la condición suspensiva; es decir, para que el comprador pague el precio total de la cosa objeto del contrato, en el supuesto caso que no lo pague, el vendedor conforme al artículo 466 del Código de Procedimientos Civiles y 1949 y 2311 del Código Civil, puede recuperar la cosa objeto del contrato ⁽⁵⁹⁾.

B).- La Real Naturaleza Jurídica de la Compraventa con Reserva de Dominio.

El Código Civil vigente en sus artículos 2312 al 2315 reglamenta a la compraventa con reserva de dominio.

El artículo 2312 establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado..."; el pacto de reserva de dominio se puede estipular cuando la venta en abonos se refiere a bienes inmuebles o bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que el pacto pueda surtir efectos contra terceros; de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 2312, en relación con las

⁵⁹ Véase artículos 2311 y 1949 del Código Civil y 466 del Código de Procedimientos Civiles.

fracciones I y II del 2310 del Código Civil y 61 fracs. II y III, 66, 67 68 y 69 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988⁽⁶⁰⁾; si el pacto de reserva de dominio se refiere a bienes muebles, que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que en consecuencia, su venta no pueda registrarse, la cláusula sólo producía efecto entre los contratantes.

El artículo 2313 establece una limitación al dominio del vendedor, cuando éste se reserva la propiedad de la cosa objeto de la compraventa y si se trata de bienes inmuebles la limitación se anotará al margen de su inscripción de propiedad y consiste en que no podrá enajenar la cosa a tercero mientras no se venza el plazo convenido para pagar el precio. Tratándose de bienes muebles el vendedor que no entregara la factura hasta el cumplimiento del pago, o bien, en el Registro Público Mobiliario, al calce del contrato respectivo, el registrador dejará constancia de los datos de inscripción y en la factura mencionará: la operación efectuada (artículo 68 y 70 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.). El contrato que celebre el vendedor con un tercero, faltando al cumplimiento de su obligación de no enajenar la cosa, estará afectado de nulidad absoluta de acuerdo con lo que establecen los artículos 8, 1830, 2226 del Código Civil, en relación con el artículo en comentario.

Artículo 2314 en relación al 2311 que disponen

⁶⁰ Véase artículos 2310 y 2312 del Código Civil y 61 Fracs. II y III, 66, 67, 68 y 69 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

respectivamente: "Que en caso de que el vendedor recoga la cosa vendida, porque no le haya sido pagado su precio se rescindirá el contrato y las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pudiendo exigir el vendedor que hubiere entregado la cosa, por el uso de ello, el pago de un alquiler o renta fijados por peritos, al igual que una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa; a su vez el comprador que haya pagado parte de su precio, tiene derecho a exigir los intereses legales de la cantidad entregada; siendo nula las convenciones que le impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas"; como podría ser en este último caso, el de estipular en el momento de la celebración del contrato, el pacto que establezca el demérito y la renta como pago por las cantidades abonadas en caso de rescisión y no estipularlas los peritos en el momento de la rescisión. Y el artículo 2315 considera al comprador, mientras no se le trasmita la propiedad de la cosa, como un arrendatario de la misma si éste ha recibido la cosa.

Los artículos 466, 467 del C.P.C. reglamentan el ejercicio de las acciones ejecutivas para recuperar la cosa vendida con pacto de reserva de dominio.

La transmisión de dominio está sujeta a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste en el pago posterior del precio; y que el hecho de que el precio se pague con posterioridad implica que se ha concedido un término al comprador para hacer el pago, por lo que la condición suspensiva se debe verificar dentro del término cierto. El Jurista Rafael Rojina Villegas sostiene que: "En la venta con reserva

de dominio, no sólo cabe la condición suspensiva que fija el legislador, en el pago ulterior del precio, sino que en rigor es posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto"... "Siguiendo por analogía las reglas generales de las condiciones suspensivas y las particulares de la reserva de dominio, puede subordinarse una venta a cualquier otra modalidad de carácter condicional suspensivo. En este aspecto, y de acuerdo con esas reglas generales, la condición no puede coartar la libertad de la persona ni implicar una renuncia de sus derechos fundamentales, ni tampoco ser ilícita, ni contraria a las buenas costumbres"⁽⁶¹⁾; sigue afirmando Rojina Villegas que: "Se ha sostenido la tesis de que es de la esencia de la compraventa transferir la propiedad, pero no es requisito indispensable que se opere en el momento mismo de la celebración del contrato, pudiendo depender de un término o de una condición y que sólo alteraría la esencia misma del contrato si no fuese posible ni en el presente, ni en el futuro, transferir la propiedad, porque entonces se estaría celebrando o un arrendamiento o cualquiera otra operación, pero de ninguna manera compraventa."⁽⁶²⁾.

Esta tesis es cuestionable conforme al artículo 2014 y 2249 del Código Civil que establecen respectivamente que: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del

⁶¹ *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo IV, Volumen 1, pág. 361 y sig.*

⁶² *Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo VI, Volumen 1, pág. 365.*

contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, na sea simbólica..." "Siendo la venta perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho"; es decir, la característica esencial de el contrato no pueden depender de la voluntad de los contratantes, siendo éste el límite que tiene el principio de la autonomía de la voluntad, y aún más cuando la condición consiste en la contraprestación de la transmisión de la propiedad, o sea al precio convenido; en nuestra opinión en este contrato no es forzoso que la transmisión de la propiedad se haga en el momento de perfeccionarse el contrato, ya que dichos artículos únicamente se refieren a la obligación de transmitir la propiedad y no al momento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha estimado una ejecutoria que "en la compraventa con reserva de dominio hay una doble modalidad, consistente en una compraventa sujeta a una condición suspensiva unida a un arrendamiento bajo condición resolutoria, consistente en el pago de cierto número de rentas y con el pago de la última renta se resuelve el contrato de arrendamiento, y al mismo tiempo se cumple la condición suspensiva de la que dependía la transferencia de la propiedad"⁽⁶³⁾; esta interpretación dio lugar en los casos en los que no se pagaban la totalidad de las rentas, al problema de no precisar si las cantidades entregadas quedan en poder del vendedor en su carácter de arrendador o si debería de restituírlas

⁶³ Tesis citada por Rojina Villogas. Obra citada, Tomo IV, Volumen 1, pág 369 y sig.

en su carácter de vendedor, por lo que consideramos este criterio insostenible.

Suponiendo sin conceder que la transmisión de la propiedad pudiera estar sujeta a una condición suspensiva consistente en el pago definitivo del precio, y considerando que en todas las obligaciones sujetas a condición suspensiva la obligación no nace, sino hasta que se cumple la condición, porque esta afecta precisamente su existencia y que no hay ninguna obligación, sino simplemente una expectativa de derecho para el caso de que se cumpla el acontecimiento futuro de realización incierta, resulta indebido que el artículo 2313 establezca una limitación al dominio del vendedor, que se anotará al margen de la inscripción de propiedad y por medio de la cual se le prohíbe enajenar la cosa, cuyo dominio se ha reservado mientras no se venza el plazo para pagar el precio. Más incongruente aún resulta esta limitación al dominio, si se considera al comprador, que mientras no se cumple la condición suspensiva como un simple arrendatario, de acuerdo con el artículo 2315. En consecuencia, de considerarse sujeta a condición suspensiva la obligación de transmitir la propiedad, la limitación al dominio del vendedor resultaría violatoria de garantías e ilegal.

También resulta indebida, que en caso de que no se cumpla la condición suspensiva mencionada, y que se considere al comprador como arrendatario de la cosa, la renta o alquiler que éste deba pagar, tenga que ser fijado por peritos, de acuerdo con los artículos 2311 y 2314 y no en forma convencional, desde la celebración del contrato. Es decir, de considerarse arrendatario al comprador, es lógico que las partes puedan pactar anticipadamente el alquiler o renta. Pero

recordando que el contrato es un acuerdo de voluntades, en este orden de ideas se puede pactar la reserva de dominio y aunque resulte incongruente lo anteriormente escrito, es por defensa del desprotegido que puede ser tanto el comprador como el vendedor, según el supuesto.

OBJETO.- La cosa objeto del contrato consiste en la transmisión del uso y goce de una cosa inmueble o mueble identificada de manera indubitable y la creación de la obligación de transferir el dominio de la misma hasta que su precio este íntegramente pagado y la creación de la obligación de pagar mediante pagos parciales un precio cierto para que se efectúe la transmisión del dominio hasta que este íntegramente pagado; así como la creación de obligaciones y derechos recíprocos secundarios.

Modalidad.- La compraventa con reserva de dominio está sujeta a una condición suspensiva, que consiste en el pago del precio que debe hacer el comprador dentro del término fijado. Por lo que la transmisión de la propiedad no se efectúa, sino hasta que ha cubierto en su totalidad el precio convenido; hecho que describe el primer párrafo del artículo 2312 del Código Civil, por lo que mientras no sea pagada la cosa, el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida, ya que esta no es transmitida al comprador, por mero efecto del contrato, por lo que el comprador no podrá disponer de la cosa como propietario, sino únicamente podrá usar y gozar de dicha cosa, es decir no podrá realizar actos de dominio. También hay limitaciones al vendedor, tales como esperar el plazo que se ha fijado en el contrato para que se realice el acontecimiento futuro de realización incierta, es decir, el pago íntegro de la cosa en consecuencia, el vendedor no tendrá derecho a enajenar la cosa a un tercero, ya que categóricamente

se lo prohíbe el artículo 2313 del citado Código que establece: "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..."

PRECIO.- El precio se debe determinar en el momento de la celebración del contrato, y se realiza el pago mediante un enganche (no siempre) y pagos parciales que estipulan las partes, convencionalmente.

REGIMEN JURIDICO.- Podemos decir que, la compraventa con reserva de dominio se encuentra sometida al mismo régimen jurídico que la compraventa en abonos. Esto es en lo que respecta a la procedencia de la resolución por falta de pago del precio y a los efectos de ésta en relación a terceros, se aplica lo previsto en el artículo 2312 párrafo segundo que establece: "...Cuando los bienes vendidos son de los menionado en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público..."

En consideración a lo anterior el Lic. Agustín García López hace notar que la "resolución del contrato de compraventa con reserva de dominio por falta de pago del precio en relación con terceros, solamente procede en el caso de que tal contrato se haya inscrito en el Registro Público y la venta recaiga sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles identificables de manera indubitable"⁽⁶⁴⁾; esta observación está dada en base al artículo 2310, consideremos además que la compraventa en abonos y la compraventa con reserva de dominio, son

⁶⁴ García López, Agustín. Obra citada, pág 153.

ambas en abonos, los pagos fijados por las partes, pero la diferencia es que en la segunda, se reserva la propiedad y en la primera no.

CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.- El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, puede tener como origen causas imputables al vendedor o comprador, o bien causas ajenas a ellos, que pueden ocasionar la extinción de la relación contractual o transformarla en una obligación de pagar una indemnización compensatoria o moratoria, por daños y perjuicios causados; la indemnización será compensatoria en caso de que la cosa materia del contrato se destruya fortuitamente o por fuerza mayor originando la imposibilidad física del cumplimiento de la obligación; y moratoria, en caso de simple retardo en el cumplimiento de la misma.

El incumplimiento de las obligaciones de que se trata, origina diversas acciones cuyo ejercicio compete al vendedor o comprador, por lo que se agruparán para su estudio en acciones del vendedor y acciones del comprador.

ACCIONES DEL VENDEDOR.- Acciones de cumplimiento forzoso. En los contratos bilaterales en que existen obligaciones recíprocas para las partes, para tal efecto el artículo 1949 del Código Civil establece: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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

cumplimiento exacto y forzoso de la obligación o la resolución del contrato, ambos con el resarcimiento de daños y perjuicios, en caso de incumplimiento del comprador, es decir, si elige el cumplimiento de los abonos, podrá cobrar un interés moratorio o bien dar por anticipado el término del contrato y rescindirlo, y en caso de juicio los gastos y costas. Fundan esta acción los artículos 1949 y 2311 del Código Civil, cuyo ejercicio compete al vendedor, por falta de pago de los abonos al precio convenido, de los preceptos citados se establece la facultad para exigir la rescisión del contrato implícita en todos los contratos sinalagmáticos, por tanto el vendedor por falta de pago de uno o más abonos del comprador podrá exigir la rescisión del contrato, y el pago de la indemnización compensatoria de daños y perjuicios causados, es decir, el deterioro sufrido en la cosa objeto del contrato y la renta por el uso y goce de la cosa fijados por peritos, el importe de la indemnización compensatoria del deterioro y renta citadas, se deducirán de la parte del precio que haya abonado el comprador, en su caso, al hacerse la restitución de las prestaciones que los contratantes hubieren hecho, en virtud de la cual el comprador devolverá la cosa objeto del contrato, a cambio de la devolución de la parte del precio que hubiere pagado y de su interés legal correspondiente al momento de la restitución de las prestaciones, y el pago de los gastos y costas, en caso de juicio. Esta acción se ejercita en la vía ejecutiva civil, de acuerdo con los artículos 1. Frac. II, 443 Frac. III y IV, 464, 465, 466 y 467 del Código de Procedimientos Civiles.

Compete también al vendedor el ejercicio de la acción del pago de la indemnización compensatoria por daños y perjuicios para

el caso de que el comprador falte al cumplimiento de su obligación de conservar la cosa, derivadas de los artículos 2024 y 2025 del Código Civil, cuando por su culpa o negligencia ejecute actos contrarios a la conservación de la cosa o deje de ejecutar los que le son necesarios para ello, en relación con el artículo 2311 del mismo ordenamiento.

Le compete la misma acción aún cuando no hubiere culpa por parte del comprador, es decir, cuando la cosa sufra pérdida total o parcial por causa fortuita o de fuerza mayor, cuando así se hubiere convenido, en términos del artículo 2023 del Código Civil, y a falta de convenio, en nuestra opinión también el comprador responderá por la causa fortuita y fuerza mayor siguiendo el principio de equidad, porque nuestro reglamento no da una solución a este problema.

ACCION PENAL.- Por abuso de confianza. El vendedor puede presentar denuncia por la comisión en su perjuicio del citado delito que se sanciona por lo establecido en los artículos 382 y 383 del Código Penal, delito que se tipifica en el artículo 382 que establece: "Al que en perjuicio de alguien, disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces salario, cuando el monto del abuso no exceda de 200 veces el salario..."

ACCION DE NULIDAD.- También compete al vendedor la acción de nulidad relativa del contrato con reserva de dominio, por incapacidad del comprador o porque el consentimiento haya sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo, o porque el contrato no se haya celebrado con la forma que requiere la ley, conforme a lo que establecen los artículos 1795 fracciones I, II y IV, 1812, 1832,

1833, 2316, 2227, 2229, 2310 y 2312, y demás relativos del Código Civil; en estos supuestos la venta puede convalidarse por voluntad de las partes.

ACCIONES DEL COMPRADOR.

ACCIONES DE CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL CONTRATO.- Del artículo 1949 del Código Civil, se desprende que compete al comprador la facultad para optar entre exigir el cumplimiento exacto y forzoso de la obligación del vendedor o la rescisión del contrato, ambos con el resarcimiento de daños y perjuicios, que se ocasionan por el incumplimiento del vendedor, como es la entrega de la cosa cuyo uso y goce se le concede por virtud del pacto de reserva de dominio, más el pago de daños y perjuicios moratorios causados por el retardo en el cumplimiento de dicha obligación, aunque no se haya pagado la totalidad del precio. Una vez que el precio convenido haya sido pagado íntegramente y mediante el ejercicio de esta acción podrá exigir que se le trasmita el dominio objeto de la reserva de dominio o se le entregue la factura tratándose de bienes muebles y se cancele dicha reserva de dominio.

ACCION RESCISORIA.- Como lo previenen los artículos 1949 y 2311 del Código Civil, el comprador podrá pedir la rescisión del contrato en el supuesto de que el vendedor falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato, tales como: la entrega de la cosa cuyo uso y goce se le trasmita, y la de transmitir el dominio de la misma una vez pagado el precio estipulado, incumplimiento que motivará la rescisión del contrato y el resarcimiento de los daños y perjuicios que comprende una indemnización moratoria, consistente en el pago de un interés

moratorio de tipo legal sobre el importe de las cantidades integradas a cuenta del precio pactado.

También compete al adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios o sanamiento, en caso de que sufra evicción de acuerdo a lo que establece el artículo 2119 del Código Civil, o en el supuesto de que la cosa enajenada tenga vicios o defectos ocultos que hagan impropia para los usos a que se le destine o disminuyan este uso, esto de conformidad con los artículos 2142, 2144 y 2145 del mismo ordenamiento, excepto el caso de que el comprador opte por ejercitar la acción estimatoria o quantiminoris en los términos del citado artículo 2144.

ACCION ESTIMATORIA O QUANTIMINORIS.- El comprador podrá exigir la reducción del precio pactado, en proporción a la disminución del uso de la cosa, sufrida por los vicios o defectos ocultos de la misma, que se determinará a juicio de peritos; siempre que tales vicios o defectos ocultos no hubieren sido conocidos por el adquirente, de tal suerte que de haberlos conocidos el comprador no hubiere celebrado el contrato o habría ofrecido un precio inferior. Esta acción sólo compete al comprador, aunque no se haya pagado íntegramente el precio, ni se haya operado la transmisión del dominio a su favor, con la condición de que las prestaciones sean ciertas desde el momento de su celebración; es decir, que sean contratos conmutativos, esta acción la establecen los artículos 2142 al 2149 del Código Civil, esta acción prescribe a los seis meses a partir de la entrega de la cosa, de conformidad con el último precepto invocado.

ACCION DE NULIDAD.- Cuando el vendedor celebre con un tercero un nuevo contrato, respecto a la cosa objeto del contrato con

reserva de dominio y mientras exista el término del mismo, concedido para pagar el precio estipulado, el comprador podrá hacer valer la acción de nulidad por carecer el vendedor de derecho para disponer de la cosa durante el plazo del contrato con reserva de dominio, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2313 del Código Civil que impone esa limitación al dominio y ordena que se haga constar mediante una anotación preventiva al margen de la inscripción de la propiedad. De esta forma cualquier tipo de contrato traslativo de dominio o de garantía que celebre el vendedor con un tercero, estará afectado de nulidad absoluta por ilicitud en el objeto del contrato de acuerdo con los artículos 8, 1975 fracc. III, 1830 2226 y 2313 del Código Civil.

NULIDAD RELATIVA.— El comprador la podrá solicitar al igual que el vendedor en los mismos términos (véase las acciones del vendedor).

C).— Ubicación de la compraventa con reserva de dominio en un capítulo especial en el Código Civil.

Es necesario que esta modalidad de la compraventa por su trascendencia económica, jurídica, inclusive moral (por lo que representa al comprador pagar en cómodas parcialidades el bien objeto de la reserva de dominio, bien que posiblemente en otras condiciones quizás nunca pudiese obtener) sea reglamentada en un capítulo especial en el Código Civil o en su defecto legislar una Ley relativa de la compraventa con reserva de dominio. Para complementar lo anterior expuesto, transcribiré unos párrafos de la Enciclopedia Jurídica Omeba sobre la compraventa con reserva de dominio. "Es tanto la necesidad de adquirir como la de vender, puede coincidir con la falta de posibilidad económica en el comprador, o en la necesidad de

conveniencia de sujetar el pago total o parcial del precio a un término dado, a una condición.

Como el vendedor se desprende de un bien que integra su patrimonio, contra la promesa de un pago futuro, resulta normal y lógico que exija una garantía de la efectividad de aquel pago.

¿Y que más natural que el propio bien vendido responda por el pago de su precio?⁽⁶⁵⁾; además de lo anterior expuesto, por las reglas del Código Civil en la reglamentación de la compraventa con reserva de dominio, así como las confusiones que existen en dicha reglamentación ya expuestos en el capítulo anterior, por lo anterior expuesto se confirma la necesidad de reglamentar a la compraventa en un capítulo especial del Código Civil.

Para quedar redactada y ubicada en el Código Civil de la forma siguiente:

Su ubicación queda comprendida en el LIBRO CUARTO; De las Obligaciones; en la SEGUNDA PARTE; De las diversas especies de los contratos; en el TITULO SEGUNDO.- De la Compra-venta; en el nuevo CAPITULO III Bis. De la modalidad de la compraventa, la de reserva de dominio, y en los artículos 2312 al 2315.

Art. 2312.- "En la compraventa, puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio de ésta haya sido pagado o que se cumpla cualquier otra condición lícita".

El Jurista Roberto Goldschmidt opina al respecto que en esta

⁶⁵ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo 3, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1979. pág. 523.

modalidad de la compraventa: "La transferencia de la propiedad depende del cumplimiento de una condición suspensiva, o sea, del pago íntegro del precio, acontecimiento futuro incierto, vinculado no sólo a la voluntad, sino también a la capacidad económica del comprador. Hasta el cumplimiento de la condición, el comprador tiene una expectativa de adquirir la propiedad fundada en la transferencia condicional"... "Del principio de la autonomía de la voluntad resulta que las partes pueden limitar los efectos de la reserva hasta el momento del pago de determinada parte del precio, o, también, hasta la aceptación de una letra de cambio, es decir, no es necesario que aquellos subsistan hasta el pago de la totalidad del precio"⁽⁶⁶⁾; es decir, por autonomía de voluntad de las partes, pueden sujetar la reserva de dominio a cualquier otra condición lícita, diferente al pago total del precio.

Art. 2312 A.- "En la compraventa a que se refiere el artículo anterior, se observará las siguientes disposiciones:

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de los de la clase a que se refiere la fracción III del artículo citado, se aplicará lo dispuesto en esa fracción".

En el segundo párrafo se aplica el principio de publicidad registral de los actos y contratos inscritos en el Registro Público, de este principio se desprende que el o los terceros no pueden invocar

⁶⁶ Goldschmidt, Roberto. *Revista del Ministerio de Justicia, República de Venezuela, Enero-Febrero de 1958, No. 78. pág. 13.*

ignorancia o desconocimiento de los mismos.

Art. 2312 B.- "En los casos que se mencionan en el artículo 2312, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, de igual forma cuando no se cumpla cualquier otra condición lícita pactada por las partes".

Este artículo establece según el Dr. Sergio T. Azúa "que se puede pactar como condición para la rescisión de la venta, la falta de uno o varios abonos. En realidad esta disposición puede quedar comprendida en la rescisión por falta de pago, prevista en los a.a. 1949, 1950 y 2300, por lo que la falta de pago de uno sólo de los abonos será causa suficiente para la rescisión. Si se ha pactado que sólo procederá por falta de pago de uno o varios abonos, el pacto equivale a una espera que otorga el vendedor hasta el vencimiento del abono indicado para rescindir el contrato"⁽⁶⁷⁾; este comentario es aplicable también en cuanto a que las partes sujetan la reserva de dominio a cualquier condición suspensiva lícita, es decir, si no se realiza la condición suspensiva en el plazo fijado por las partes, es motivo de rescisión.

Art. 2312 C.- "El comprador adquiere la propiedad de la cosa con el pago de la cantidad que cubra el total del precio, o cuando se realice cualquier otra condición pactada entre los contratantes, pero asume el riesgo desde el momento en que la recibe, salvo pactado en contrario".

⁶⁷ Dr. Azúa Reyes, Sergio T. *Código Civil, Libro Cuarto Segunda y Tercera parte de los Contratos, Tomo V. Primera Reimpresión, Editorial Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, D.F. 1990. Pág. 37.*

Este artículo establece que cumplida la condición, ya sea el pago íntegro del precio o lo que hayan estipulado los contratantes, hasta entonces se trasmite la propiedad, es decir, la compraventa se vuelve lisa y llana. Para el caso de que se haya inscrito en el Registro Público, de igual manera se hará otra escritura de cancelación de la reserva de dominio, para que opere la transmisión de dominio.

Con respecto a los riesgos, es importante regular esta situación toda la vez que el Código Civil no la regula, en este trabajo ya se expuso que no hay artículo expreso que regule los riesgos, para el supuesto de causa fortuita o fuerza mayor. Esta laguna de Ley debe subsanarse, para evitar mala interpretación, ya se vio que los artículos que regulan los riesgos estipulan que serán para el vendedor, o sea, es aplicable el principio de que si el bien se pierde o destruye los riesgos serán para el dueño, en este supuesto será el vendedor.

Como el vendedor se desprende de un bien que integra su patrimonio, a cambio de una promesa de pago, es justo que los riesgos corran para el comprador, ya que normalmente se le da posesión del bien objeto de la reserva de dominio, de esta forma el tiene el uso y goce de la cosa, por tal motivo el comprador debe corresponderle los riesgos desde el momento que toma posesión dicho bien. Para corroborar lo antes señalado el Lic. Lizandro Cruz Ponce cita: Una ejecutoria de la SCJN, que aparece publicada en el Apéndice del SJF de 1985, cuarta parte, tercera sala, p. 234, que resolvió lo siguiente: "Si perfeccionado el contrato, la cosa desaparece por fuerza mayor es incuestionable que perece para el dueño, o sea para el comprador".

Dicha tesis relacionada con el artículo 2249 que establece que: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho"⁽⁶⁸⁾; este artículo tiene sus excepciones como lo son la compraventa con reserva de dominio, entre otras. Por lo que es necesario regular los riesgos a cargo del comprador en la compraventa con reserva de dominio.

Art. 2312 D.- "Tratándose de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera individual, el comprador que no ha pagado totalmente el precio, o que adeude total o parcialmente el precio, deberá notificar al vendedor su cambio de domicilio o residencia dentro de los diez días siguientes al cambio, si se trata de vehículos, o el lugar donde permanecerá el mueble en los demás casos. La falta de cumplimiento de este deber, dará derecho al vendedor a pedir ejecución inmediata de la obligación".

En este artículo se le impone la obligación al comprador de notificarle al vendedor el cambio de domicilio o residencia y, establece el plazo de 10 días a partir de su cambio tratándose de vehículos y de lugar tratándose de cualquier otro mueble, del incumplimiento de esta disposición el plazo que estuviere pendiente se dará por anticipado, por lo que el vendedor podrá pedir la ejecución del contrato, con arreglo al artículo 466 del Código de Procedimientos Civiles.

⁶⁸Cruz Ponce, Lizandro. *Código Civil Comentado, Libro Cuarto, primera parte, De las Obligaciones, TOMO IV, primera reimpression, Editorial Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, D.F. 1990. Pág. 132.*

Art. 2313.- "El comprador que no haya pagado el precio, no puede enajenar el bien objeto de compraventa con reserva de dominio, pero si puede transmitir a otra u otras personas los derechos que le confiere esa compraventa. Por su parte el vendedor no puede enajenar el bien vendido con reserva de propiedad, mientras no se venza el plazo o plazos pactados para pagar el precio. Esta limitación al dominio se anotará en la parte correspondiente"⁽⁶⁹⁾.

Este artículo impone a las partes limitación de dominio, tratándose del comprador en el supuesto de que disponga de la cosa, cuando no haya realizado la condición suspensiva, su conducta se tipifica en el artículo 382 del Código Penal para el D.F. como abuso de confianza, en materia civil estará afectado de nulidad absoluta, según disposición del artículo 2269 que dispone que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, en relación a los artículos 1795 frac.. III y 2226 del Código Civil. Para el caso del vendedor por contravenir una disposición de la ley el acto estará afectada de nulidad absoluta por disposición del artículo 8 del Código Civil en relación del artículo 2226 del mismo ordenamiento. En cuando que el vendedor pueda transmitir a otra persona los derechos que le confiere la compraventa, esto es, que el vendedor cederá los derechos a la persona que designe y será hasta el pago de los abonos que ya hubiere hecho y por lo que se refiere a los abonos adeudados, será una cesión de deudas, según disposición de los artículos 2029 y 2051 del Código Civil. En este caso habrá más posibilidad de que la reserva se

⁶⁹ Artículo 2180, Frac. IV del Código Civil del Estado de Puebla, 1990 y 2313 última parte del Código Civil para el D.F.

cancele por cumplimiento de la obligación por parte del comprador, es obvio, que si el comprador para no rescindir la venta cede la parte proporcional que hubiere pagado de esta forma, será más posible el cumplimiento de la obligación por parte del comprador. Respecto a que la limitación de dominio se anote en la parte correspondiente, es en atención al principio de publicidad registral de los actos y contratos inscritos en el Registro Público de la propiedad, con esta inscripción los terceros no podrán invocar ignorancia o desconocimiento de los mismos, particularmente tratándose de bienes inmuebles.

Art. 2314.- "Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, o no se haya realizado cualquier condición lícita pactada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2311."

Comentando este artículo el Dr. Sergio T. Azúa Reyes dice lo siguiente: "En la rescisión de un contrato, obligan a las partes a restituirse, mutuamente, las prestaciones que se hubieran entregado (a. 2259), por lo tanto, la rescisión de una compraventa obligará al comprador a devolver la cosa; sin embargo, como no podrá devolver el uso que hizo de ella deberá en sustitución pagar una suma de dinero que fijarán peritos. Los a.a. 1840 y 2117 prevén a la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si a juicio de peritos resulta ser más onerosa que el importe del alquiler que arroje el peritaje al respecto. Este precepto por ser de orden público es irrenunciable.

El legislador, previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad del otro le impongan cargos desproporcionados, tuteló

a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas y creó este precepto como excepción al principio de la libertad contractual consagrada en el a. 1706⁽⁷⁰⁾; este artículo es igual al 2314 con relación al artículo 2311, sólo se deberá sustituir la palabra retribución por el de renta, toda vez que si se habla de renta estaremos aceptando un contrato de arrendamiento, y como ya se dijo en el capítulo anterior no puede ser, porque es un contrato de compraventa que su objeto es transmitir el dominio no el uso como en el de arrendamiento, por este motivo es correcto, a nuestro juicio, sustituir la palabra renta por la de retribución. De esta forma no entrará a confusión dicho contrato de compraventa con reserva de dominio, con el arrendamiento.

Art. 2315.- "En la venta que habla el artículo 2312, mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como depositario de la misma, estando facultado para usarla según su naturaleza, y sin retribución. Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use y goce el bien objeto de la venta"⁽⁷¹⁾.

Este artículo parte del supuesto, de que el vendedor hizo la entrega de la cosa objeto de la reserva de dominio, y el comprador aún no ha cumplido con su obligación; es decir, aún la condición está en suspenso, como el comprador tiene la posesión de la cosa y aún no es el propietario de dicho bien se le considerará como depositario.

⁷⁰Dr. Azúa Reyes, Sergio T. *Obra citada*, pág. 38.

⁷¹Artículos 2502 y 2571 de los Códigos Civiles de los Estados de Morelos y Sonora, respectivamente.

Por lo que es importante definir al depósito el artículo 2516 del Código Civil para el D.F., lo regula de la forma siguiente: "El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante".

La Licenciada Cecilia Licona Vite comentando al Jurista José Castán Tobeñas dice que éste afirma que en el depósito no se transmite la propiedad, (al igual que la compraventa con reserva de dominio mientras no se de la condición suspensiva no se transmitirá la propiedad) sino que el depositario se obliga a recibir en guarda una cosa que se le confie, (el comprador con reserva de dominio tiene la obligación de la custodia del bien mientras no se de la condición suspensiva) para conservarla y devolverla cuando la pida el depositante"⁽⁷²⁾; en caso de que la condición no se realice, el comprador con reserva de dominio, tendrá que devolver el bien objeto del contrato. Además se agrega en este art. que el depositario (comprador) está facultado para usarla según la naturaleza y sin retribución. De esta forma el comprador utilizará el bien según su naturaleza y sin retribución, que es característica diferente a la del depositario conforme a los artículos 2516 y 2517 que facultan a éste a cobrar una retribución por la guarda y custodia de la cosa; con esta disposición se quita características del depósito, para dejar al

⁷²Licona Vite, Cecilia. *Código Civil Comentado. Libro Cuarto, segunda y tercera parte De los Contratos, Tomo V, primera reimpression.* Editorial Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, D.F. Pág. 123.

comprador con reserva de dominio como depositario, pero con una característica especial que lo hace diferente al depositario. Se sigue agregando en este artículo en comentario: "Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta. Con esta disposición se les deja al libre arbitrio de las partes convenir en que concepto o título por el cual el comprador posee el bien objeto de la venta, por ejemplo el artículo 2315 del Código Civil para el D.F., lo considera como arrendatario y como se vio al inicio de este capítulo, no puede ser arrendatario porque éste sólo se le concede el uso o goce temporal de la cosa y nunca la propiedad como es la voluntad de las partes, pero se desprende que el legislador lo impone para del supuesto de rescisión y poder valorar los daños y perjuicios. Consideramos más apropiado llamarlo depositario sin retribución porque como se comentó antes, para evaluar los daños y perjuicios en caso de rescisión por el uso de la cosa, se pedirá una compensación y no una renta.

Consideramos que mientras el comprador posee el bien objeto de la reserva de dominio y esté pendiente la condición suspensiva o en su caso que se rescinda el contrato, es muy difícil darle el carácter de cualquier parte de otro contrato, porque es obvio que cada contrato tiene características que los hacen diferentes entre sí; así como otros tienen semejanzas, pero únicamente eso es.

D) Enajenación de una parte alícuota en la co-propiedad hecha en contravención del derecho del tanto.

En la enajenación de una parte alícuota en la co-propiedad hecha en contravención del derecho del tanto, los efectos que recaigan serán igual para la compraventa lisa y llana que la de reserva de

dominio.

El Jurista Rafael Rojina Villegas comentando este tipo de ventas dice: "Que todo copartícipe para enajenar su parte alicuota, bien sea en la copropiedad ordinaria o en la hereditaria, debe notificar previamente a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto, es decir, para que sean preferidos en la venta en igualdad de condiciones, ante un tercero..." "El artículo 973 del Código Civil vigente dice así: Los propietarios de la cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días por el sólo lapso de término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno". ..."Se ha planteado el problema relativo a determinar si en los casos de violación del derecho del tanto, se trata de una inoponibilidad, de una inexistencia, o bien, de una nulidad absoluta o relativa. El artículo 1292 establece que cuando se viola el derecho del tanto en la copropiedad hereditaria, determina que se tratará de una nulidad. Dice así el precepto: El heredero de parte de los bienes quiere vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días hagan uso del derecho del tanto..." "Si la venta se hace omitiéndose la notificación será nula"... "En la copropiedad

ordinaria, el artículo 973 del Código Civil emplea la expresión la venta no producirá efecto legal alguno"... "ante estas disposiciones cabe preguntar si el legislador ha querido seguir dos criterios respecto a la misma materia, no obstante que no existe diferencia substancial alguna"... "Como la carencia de efectos jurídicos a que se refiere el artículo 973 puede significar que el legislador se quiso referir a la nulidad, cabría sostener que la violación del derecho del tanto debe sancionarse con la nulidad, pues así se refiere el artículo 1292 para el caso de que un heredero enajene su derecho, sin notificar a los demás coherederos para que hagan uso del tanto. La tesis de la nulidad plantea a su vez el problema relativo a determinar si se trata de una nulidad relativa o absoluta. Desde el punto de vista de la doctrina el problema es de solución fácil dados los intereses en conflicto, el carácter de la ley violada y la finalidad perseguido por el legislador al proteger a una sola persona, el copropietario preterido"... "Pues el acto podrá ratificarse y convalidarse"... "No obstante lo anterior, conforme a los artículos 2226 y 2227 del Código Civil nos hace pensar lo contrario. En efecto, conforme al primer artículo, la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En tales condiciones, podríamos considerar que en el caso de violación del derecho del tanto la nulidad deberá ser absoluta, pues el artículo 973, previene que la venta no producirá efecto legal alguno. Es decir, estaríamos ante un caso que quedaría fuera de la regla general, que sí permite que provisionalmente el acto afectado de nulidad absoluta surta efectos provisionales. Por otra parte, de acuerdo con

el art. 2227: "La nulidad es relativa cuando no reúne los caracteres en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos"... "Ahora bien, el artículo 973 de pleno impide que la venta con violación del derecho del tanto pueda producir algún efecto jurídico"... "Creemos que atendiendo a la naturaleza de los intereses en conflicto, a la finalidad perseguida por el legislador, al hecho de que sólo se viola el derecho de una persona determinada, si se ratifica la enajenación, la venta debe quedar convalidada, ya que no habría algún interesado que pudiera invocar la nulidad, alegando un interés digno de protección jurídica.

En relación con este problema, se ha pensado que el artículo 973 consagra una inoponibilidad, pues dice expresamente que la venta no producirá efecto legal alguno, lo que significa que el copropietario preterido tiene el derecho de ejercitar su preferencia como si no hubiese venta, a fin de que a pesar de la enajenación ya efectuada, se le venda la parte alícuota correspondiente prescindiendo en lo absoluto de la primera enajenación. De esta suerte, en el momento en que sepa de la misma interpelará al copropietario que vendió; a efecto de que cumpla con el tanto. En tal caso, dicho enajenante tendrá el deber de rescindir, si ello es posible, pero si no lograre la rescisión por negativa del mismo adquirente o porque se rehusa a pedirla el enajenante entonces la inoponibilidad se manifiesta en el derecho del preterido para exigir, 1o.- Que se declare sin efecto la venta y 2o.- Que se le venda la porción respectiva en las mismas condiciones en que había sido indebidamente enajenada.

Deducidas las acciones mencionadas, el juez simplemente

deberá declarar inoponible la venta frente al copropietario preterido, aplicando la parte final del citado artículo 793. Declarada la inoponibilidad, ordenará la restitución de la cosa y del precio con las compensaciones respectivas de frutos e intereses y, a su vez, condenar al copropietario enajenante a vender en los mismos términos en que lo hizo al tercero, apercibiendo de que de no hacerlo, el contrato se firmará en su rebeldía por el Juez"... "Se ha estimado que en la actualidad deba interpretarse la carencia de efectos no como una forma de la inoponibilidad, sino en el sentido de la nulidad, lo cual se confirma a propósito en la copropiedad hereditaria"... "Invocando los artículos 2239 y 2241 del Código Civil para sostener que la tesis de nulidad impide al copropietario preterido el ejercicio útil y conveniente de su derecho. Tales preceptos disponen. La anulación del acto obliga a las partes y mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración del acto anulado está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte"... "Se desprende que mientras no se restituya el precio al adquirente, no podrá otorgarse la nueva venta en favor del copropietario excluido. Estos preceptos no son aplicables porque en caso de insolvencia del copropietario que enajenó no puede ser obligado a devolver el precio..."

"Por último, existe la posibilidad a considerar que en caso de la privación absoluta de efectos a que se refiere el artículo 973 podría ser interpretada como un caso de inexistencia que con fundamento en el artículo 2224 estatuye que el acto jurídico inexistente no producirá efecto legal alguno"... "Es evidente que la venta con violación del tanto, no puede reputarse inexistente, pues en

ella concurren sus dos elementos esenciales, el consentimiento de las partes para vender y comprar y el objeto de cada una de las prestaciones, consistente en la cosa y el precio" (73); el artículo 1521 del Código Civil Español da solución a esta privación absoluta de efectos, dando la acción al copropietario preterido en los siguientes términos "El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago". Y el artículo 1522 establece lo siguiente: "Retracto de Comuneros. El copropietario de una cosa común, podrá usar el retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los condueños o de alguno de ellos.

El jurista Rojina Villegas citando al Jurista Manresa, dice que éste sostiene que el "Retracto legal es el que procede de la declaración de la ley. No interviene aquí, para nada, la voluntad de las partes para crear este derecho". La ley, fundada en poderosas razones de interés público, el cual, como siempre ocurre, no esta en oposición, sino que se armoniza con el interés de los particulares, concede tal derecho en consideración a la situación especial en que las cosas puedan encontrarse respecto de ciertas personas, o a las relaciones jurídicas que con motivo u ocasión de ellas se mantienen por las partes" (74); ahora citaremos dos tesis jurisprudenciales referidas a la nulidad y al retracto.

73. Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto, Contratos. Volumen I, pág. 220 y sig.

74. Rojina Villegas, Rafael. Obra citada, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, pág. 220.

Derecho del tanto entre copropietarios. Si el copropietario enajena a un tercero su derecho, sin la previa notificación al partícipe, para que pueda hacer uso del derecho del tanto, la venta es nula por determinación de Ley⁽⁷⁵⁾.

Derecho del tanto y Acción del retracto, Duración. "En los términos del artículo 1292 del Código Civil, el ejercicio del derecho del tanto supone que la venta de los derechos hereditarios entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notificó a los coherederos las bases o condiciones en que fue concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto; más el desconocimiento y violación de este derecho engendran la acción de retracto que tiene por objeto en la vía judicial, al respecto de dicho derecho, moviendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha a tercero. En tal virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la venta sino que el coheredero se subroga en los derechos del cesionario; cabe observar que esa nulidad no tiene por objeto volver las cosas al estado que tenían antes, como sucede en el mayor número de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y éste a aquél los derechos vendidos, sino que al heredero ejercitante la acción de retracto se substituya y subroga en los derechos y obligaciones del comprador en los términos y condiciones en que hubiere pactado devolviendo al comprador el precio que haya pagado; por ello, si en el ejercicio del derecho del tanto puede pagar el heredero el precio

⁷⁵Quinta época: Tomo CXXVII, pág 653. S.D. 4013/1951, 3a. sala.

dentro del plazo de ocho días, en el ejercicio de la acción de retracto es condición sine qua non que se exhiba el precio con la demanda puesto que el acto va a subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia.

Por otra parte, es también importante establecer que el término para hacer uso del derecho del tanto es diverso del término para ejercitar la acción de retracto que compete a quien se le dio oportunidad de hacer valer aquel derecho; en efecto, el plazo para usar el derecho del tanto es de ocho días contados a partir de la notificación que se haga a los coherederos, mientras que la acción de retracto puede deducirse durante el plazo de diez años que la ley señala para la prescripción en general de las acciones⁽⁷⁶⁾; de todo lo escrito se desprende que cuando se enajena una parte alícuota en la copropiedad ordinaria o una parte indivisa de la hereditaria si se hace sin notificar el derecho del tanto al copropietario o al coheredero preteridos el acto estará afectado de nulidad relativa, ya que la naturaleza de los intereses en conflicto y a la finalidad perseguido por el legislador, y el hecho de que sólo se viole un derecho de una persona determinada, además si se ratifica la enajenación, la venta quedará convalidada, ya que no habría algún interesado que pudiese invocar la nulidad, alegando un interés digno de protección jurídico. Y la acción del copropietario y coheredero preteridos, es la del retracto, es decir, subrogarse a las condiciones en que el cesionario adquiere la parte alícuota de la copropiedad

⁷⁶ Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXIV, pág. 76 A.D. 3761/1959. 3a. sala.

hereditaria, pero lo aberrante es el plazo que la S.C. DE J. da, que es de diez años para el coheredero preterido ejercite su acción del retracto, por ejemplo, un coheredero que venda sus derechos hereditarios en 1980 en un precio de diez millones de pesos, y en el supuesto que el coheredero preterido haga valer su acción de retracto en 1989, claro estaríamos en el supuesto que estuviera pendiente la partición y adjudicación del acervo hereditario, por lo que sería totalmente injusto, que el coheredero preterido se subrogue a las condiciones en que el cesionario adquirió, es decir al mismo precio después de 9 años, por lo que es necesario establecer las bases en que el coheredero o copropietario preteridos deban de subrogarse: por tanto estaremos en el siguiente supuesto: Si A adquiere en 1980 en diez millones de pesos debe tomarse en cuenta cuántos salarios mínimos eran en esa época, para que el copropietario o coheredero preteridos se subroguen en 1989, según los salarios mínimos de 1980, es decir, los salarios mínimos de 1980 elevados a los de 1989, o en su defecto utilizar el Índice Nacional de Precios al Consumidor, para determinar la devaluación de la moneda y ajustar dicha devaluación al momento de que el coheredero preterido se subroge.

E).- Qué efectos tiene la compraventa con reserva de dominio, cuando se estipulan los pagos con títulos de crédito.

Cuando se celebra un contrato de compraventa con reserva de dominio la mayoría de las veces el comprador emite títulos de crédito para garantizar cada uno de los abonos, por lo que es importante definir qué son los títulos de crédito.

La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 5o. los regula de la forma siguiente: "Son títulos de crédito los

documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna".

De esta disposición se desprende que es un derecho literal, por lo que es necesario definir la literalidad para tal efecto el Jurista Felipe de J. Tena dice: "Que es nota esencial y privativa del Título de Crédito el carácter en él incorporado"... "Es justamente esa literalidad del derecho, a la par de su autonomía, lo que forma el verdadero elemento generador de toda disciplina jurídica del Título de Crédito"... "Literales porque su nacimiento a la vida jurídica su eficacia para engendrar derechos y obligaciones, depende, exclusivamente del elemento de la escritura" Ahora respecto de la autonomía dice: "La voz autonomía aplicada a los Títulos de Crédito, no puede significar más que una condición de la independencia de que goza el derecho en aquéllos incorporado. Pero ese derecho puede considerarse independiente, o bien con relación al derecho de un anterior poseedor. La doctrina refiere siempre el concepto de autonomía a este último supuesto. Según ella, el derecho documental es autónomo no precisamente porque se halle desvinculado del hecho o negocio jurídico que le dio nacimiento, sino porque, suponiéndolo en manos ya de un ulterior poseedor (poseedor de segunda mano), ninguna influencia puede ejercer sobre él las deficiencias o nulidades de que acaso adolecía el derecho en cabeza de quien lo traspasó". Más claro "A quien adquiere de buena fe un Título de Crédito, no pueden oponérsele las excepciones personales que tal vez pudieron oponerse a

su causante" (77).

Una vez establecido que son los Títulos de Crédito y sus características de literalidad y autonomía, pasaremos al estudio de los siguientes puntos:

a).- Cuando no se firman los Títulos de Crédito, en el momento de la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio.

Como ya se dijo, es común que cuando se celebran este tipo de contratos el comprador emita Títulos de Crédito, pero si este no los firma en ese momento o posteriormente conforme al artículo 76 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su fracción VII, la letra de cambio debe ser firmada por el girador, requisito sine qua non, por lo que el Título de Crédito no tiene ninguna validez, por tanto la reserva subsiste y se tendrá por no hecho al Título de Crédito, porque el contrato de compraventa con reserva de dominio, no sufrirá ningún cambio. Más claro, la reserva existirá hasta que el comprador cumpla con la condición suspensiva.

b).- Cuando sí se firma los Títulos de Crédito, en el momento de la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio y le son entregados al vendedor.

En este supuesto, los Títulos de Crédito constituyen una garantía personal del comprador y se instituyen en obligaciones accesorias de la principal, que es, precisamente el pago de cada uno de los abonos pactados, de este modo el vendedor adquiere un doble

⁷⁷ Tena Felipe de J. *Derecho Mercantil Mexicano. Décima Segunda Edición*, Editorial Porrúa, S.A. México 1986, pág. 324 y 329.

garantía: el pago de los abonos y la garantía del pago de dichos abonos mediante la expedición de Títulos de Crédito que responderán por los mismos. Respectos a esta situación la Suprema Corte de Justicia resolvió de la siguiente manera, con el "Título de Compraventa con Reserva de Dominio, cuyo pago se ampara con letras. La expedición de letras de cambio para el pago de abonos del precio convenido en un contrato de compraventa con reserva de dominio, no perjudica ni legalmente constituye el pago de ese precio, pues aún cuando tiene el carácter de Título de Crédito autónomos no constituyen sino una nueva modalidad de la forma de pago con fines de mayor garantía para su cumplimiento y por lo tanto, mientras los mismos no estén cubiertos, el precio no está pagado"⁽⁷⁸⁾; creemos que el vendedor, si el comprador ha firmado los títulos de Crédito, además de tener la garantía de la reserva de dominio y la nueva modalidad del pago con los Títulos de Crédito, tiene la opción de endosar esos Títulos de Crédito a un tercero, entonces éste ya no podrá pedir el cumplimiento de la primera obligación, es decir, el tenedor del Título de Crédito (de segunda mano) sólo podrá exigir la obligación literal del Título de Crédito, esto es, no podrá oponer las excepciones personales, como sería la restitución del bien reservado de dominio, o las inherentes al contrato de reserva de dominio.

⁷⁸ Directo 5715/57 3a. sala. Informe 1958, pág. 30.

JURISPRUDENCIA

El Jurista William C. Headrick analizando la evolución de la jurisprudencia sostiene que: "Durante la vigencia en el Distrito Federal del Código Civil de 1884, la validez del pacto de reserva de dominio no estaba expresamente admitida en la ley y el campo de acción de la Suprema corte estaba completamente despejada. Su actuación puede dividirse en dos etapas.

Durante la primera etapa, la Suprema Corte consideraba válido el pacto de reserva de dominio en la compraventa. Su criterio no cambió sino hasta el año de 1935, a raíz de un cambio en la composición de la Tercera Sala. Las primeras sentencias de este período contienen el razonamiento de que, una vez perfeccionado el contrato, la cosa vendida pertenece automáticamente al comprador, de acuerdo con el artículo 2822, que dispone: Desde el momento que la venta es perfecta... pertenece la cosa al comprador... La contradicción aparente entre este artículo y el artículo 1436, fue discutido por primera vez en el amparo promovido por la Compañía vendedora Chevrolet-Oldmobile, SJF 5a.47.3358 (28 de febrero de 1936). El caso se originó en una situación que en la práctica es frecuentísima: después de la venta con reserva de dominio, un acreedor del comprador embargó la cosa vendida, y el vendedor interpuso tercería excluyente de dominio. La corte, por razonamientos a que antes aludimos, declaró que la cosa vendida pertenecía al comprador porque la venta se había perfeccionado. "Es cierto, añadió, que el artículo 1436 prescribe que, en las enajenaciones de cosas

ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato salvo convenio en contrario. Pero este artículo establece una excepción a la regla consagrada en el artículo 2822, (se nota que es inusitado interpretar, como lo hace aquí la corte, un artículo contenido en la parte general como creando una excepción a otro artículo de la parte especial. Generalmente, la relación regla-excepción es la inversa), debe por tanto interpretarse de modo estricto y "Solo puede referirse a la entrega material de la cosa", permitiendo el aplazamiento de la traslación del dominio sólo hasta el momento en que tiene lugar dicha entrega, pero no permitiendo que se reserve al vendedor después de realizarse este acto.

Con este razonamiento quedó destruida la aparente contradicción entre el artículo 1436 y 2822, y las exigencias de la lógica quedaron satisfechas, aunque no de manera indiscutible.

El fallo siguiente versado sobre esta cuestión no se dictó hasta 1959, y durante tal lapso cambió el criterio de la Corte, sin duda bajo la influencia de sus sentencias sobre el mismo pacto dictadas con relación al nuevo Código Civil. En la ejecutoria de 1959, no se trataba de una reserva de dominio hasta el pago íntegro del precio. El contrato en cuestión llevaba el título de "promesa de venta", y era el medio por el cual las herederas de una cosa se comprometieron a transferir el dominio de la misma cuando concluyera el juicio sucesorio, obteniendo una parte del precio en el momento de la celebración de la "promesa de venta" y dando la posesión de la cosa desde luego al comprador. La Suprema Corte consideró que, en estas circunstancias, el contrato que se había celebrado era en realidad no una promesa de venta, sino una auténtica compraventa: pero una

compraventa con reserva de dominio, pues la traslación de dominio quedaba suspendida hasta la conclusión del juicio sucesorio. Fueron, pues, obligadas las herederas a otorgar el título de propiedad en forma notarial (Jaime Soriano Jiménez SJF 6o P.19.156 - 21 de enero de 1959). Esta Ejecutoria prevalece.

La evolución de la jurisprudencia con relación al pacto de reserva de dominio bajo el Código Civil de 1932 (segunda etapa) a seguido lineamientos diferentes. Los problemas que surgieron no tuvieron como origen el silencio legislativo respecto a la validez del pacto, la cual se reconoce explícitamente en el artículo 2312. Las dificultades se debieron más bien al exceso de equipaje jurídico proporcionado por el legislador, quien, al reglamentar al pacto, dijo que el comprador, "si recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma", y dio lugar a una serie de problemas consistentes en saber cuándo los derechos y obligaciones de la parte deben ser fijados de acuerdo con los preceptos relativos a la compraventa y cuándo de acuerdo con los preceptos que regulan el arrendamiento". "En el amparo interpuesto por Julián Morales Sánchez, SJF 5a.61.2148 de 9 de agosto de 1939, la corte declaró que la nueva legislación ha cambiado fundamentalmente la naturaleza jurídica del contrato de compraventa" que puede perfeccionarse ahora sin que automáticamente se opere la traslación de dominio al comprador.

A partir de la primera sentencia dictada a propósito de la aplicación del Código Civil 1932, la mayor preocupación de la Suprema Corte con respecto al pacto de reserva de dominio en la compraventa consistió en saber hasta qué punto debían ser invocados los preceptos relativos al arrendamiento, cuya aplicación ordenó al legislador en el

artículo 2315"... "El primer caso surgido bajo el nuevo Código fue sintomático de la dificultad que suscita: fundándose en el precepto antes citado, el vendedor arrendador intentó la acción de desahucio contra su comprador-arrendatario por falta de pago de abonos-renta, 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 compraventa.

Este problema se presenta también en el caso de que un tercero con mejores derechos que el vendedor-arrendador impide 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 en la época en que fueron dictados (1948-1953) la Corte daba preferencia a las reglas de arrendamiento.

En el primer caso, el comprador-arrendatario pidió sanamiento y daños y perjuicios alegando que parte del terreno que había comprado pertenecía a 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 al sanamiento por evicción. (Rómulo Orozco, SJ a 98.193 (6 de octubre de 1948).

En el segundo caso, el comprador intentó la rescisión de su arrendamiento y su acción prosperó: "El poseedor originario sí tiene en ciertos casos la obligación de garantizar al poseedor derivado el uso y goce pacífico de la cosa y uno de esos casos es el de los

contratos de compraventa con reserva de dominio". (Impulsora Automotriz. SJF a 119.1695 (20 de agosto de 1951).

Pero, ¿qué pasa con la compraventa cuando se rescinde el arrendamiento?. A esta interrogante nos contesta la Corte en un tercer fallo. Se trata aquí de un intento por parte del comprador-arrendatario de rescindir su arrendamiento por vicios ocultos, intento bastante atrevido, puesto que había renunciado a la redhibición.

La Corte falló en la siguiente forma: en primer lugar, 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 solicitar la rescisión del arriendo, por lo que sostener que la situación previa a la traslación de 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: "No es cierto que la extinción de los efectos previos del contrato deja firme la traslación de dominio, porque ésta está condicionada a diversas circunstancias, entre las cuales esta feliz conclusión de arrendamiento transitorio"... "Rescindido, pues, el arrendamiento quedaba también inoperante el contrato de compraventa. (Miguel Zaldivar, SJF Sa 117.1059 (24 de septiembre de 1953)

La incompatibilidad entre la compraventa y el arrendamiento,

que origina estas dificultades, se presenta sobre todo, con relación a las acciones que pueden ser intentadas, y no con respecto al fondo de los derechos substantivos en juego los cuales, para esos efectos, son muy similares.

En el reciente amparo de Carlos Vales Cámara, SJF 6s CP.38.69 (5 de agosto de 1960), el criterio de la Corte sufrió una modificación de trascendental importancia. Habiéndose dado cuenta de que la compraventa y el arrendamiento son para muchos efectos incompatibles, la Suprema Corte trató de poner fin al dilema que había llevado en el pasado a soluciones a veces absurdas. Ahora se estudiará este fallo innovador.

El asunto de Carlos Vales Cámara presenta el 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 del vendedor. El comprador no interpuso tercería excluyente de dominio, sino que invocó la teoría de la tercería con legitimación que hizo valer no en primera instancia, sino mediante apelación, como lo permite el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles.

Los hechos fueron los siguientes: el dueño de dos terrenos sujetos a gravamen vendió uno de ellos bajo reserva de dominio.

Después convino con su acreedor en liberar el gravamen del terreno que le quedaba y ampliar el gravamen del terreno vendido. Así lo 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.

Como mero arrendatario el comprador bajo reserva de dominio

no habría tenido un interés suficiente para impedir que se llevara a cabo el remate. Pero era más que un arrendatario: "No es exacto que no tiene interés legítimo por no ser propietario del bien hipotecado, sino mero arrendatario... toda vez que, cuando se pacta en una compraventa que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, y el comprador reciba la cosa, la posesión de éste no tiene en concepto de arrendatario. Únicamente en el caso de que se rescinda la venta... y que por disposición expresa del artículo 2311... el vendedor pueda exigir el pago de un alquiler o renta es cuando puede considerarse como arrendatario al comprador, de manera que el artículo 2315 debe entenderse aplicable... Únicamente cuando se presente el caso de rescisión. Mientras el contrato de compraventa no haya sido rescindido, el comprador no puede ser desconocido como tal y teniendo sólo como arrendatario por la sencilla razón de que no puede legalmente existir arrendamiento sin que se estipule un alquiler o renta por las partes... Al comprador, desde luego, se le otorga la posesión del bien que le da la ventaja de poder disfrutarlo, y ese derecho posesorio tiene que reconocerse que no es en concepto de arrendatario, a menos que se produzca la rescisión del contrato, lo que permite y explica que el comprador reclame la cosa cuando le es robada o depojada, ya sea mueble o inmueble... por ser poseedor con derecho propio bajo condición de la transmisión de la propiedad".

"Legitimado así su interés jurídico, el comprador argumentó con éxito que su vendedor estaba impedido no sólo para enajenar el terreno vendido bajo reserva de dominio, según 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.

El efecto de la tesis asentada es pues, la de quitarle al comprador su situación de mero arrendatario, transformando sus derechos de poseedor derivado, en derechos de poseedor con derecho propio, capacitado para defenderse contra terceros, Pero más importante es la eliminación de la dualidad de su posición como comprador-arrendatario. De acuerdo con esta tesis transcrita, el comprador en realidad nunca debe ser considerado como arrendatario. La aseveración de la Corte de que se le considera como tal después de rescindir la venta (porque como resultado de la restitución que estará obligado a hacer, deberá pagar una cantidad igual al valor rentístico de la cosa) es un mero intento de guardar las apariencias de la consistencia lógica con el Código y carece de alcance práctico.

A los dos meses de haber resuelto el amparo de Carlos Vales Cámara, la Suprema Corte volvió sobre el mismo problema en el asunto de Fraccionadora Morelense, SJF 6a C.P.40.92 (7 de octubre de 1960). En este caso, el comprador bajo reserva de dominio interrumpió sus pagos mensuales, pero la Corte no lo declaró responsable del incumplimiento, porque en su criterio el vendedor debió haber acudido a su casa para exigirle el pago, de acuerdo con la regla supletoria de que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor. Pero ¿qué regla supletoria era aplicable: la de la compraventa o la del arrendamiento?. Las dos reglas apuntaban hacia el mismo resultado, no obstante lo cual la Corte se creyó obligada a elegir entre ellas.

La mayoría resolvió el caso aplicando el artículo 2427

relativo al arrendamiento, explicando su criterio con las siguientes palabras: "Es preciso entender que el artículo 2315 asemeja en ciertos aspectos al arrendamiento con el comprador pues, de no interpretarlo así, carecería de sentido y de aplicación el mencionado precepto. A falta de texto que delimite expresamente la aplicación que las reglas de arrendamiento puedan tener en el contrato de compraventa con reserva de dominio, corresponde al intérprete fijar el alcance y medida de dicha aplicación.

En estas condiciones, una recta interpretación del artículo 2315 del Código Civil conduce a aceptar que son de asimilarse las respectivas figuras de arrendamiento y comprador en el contrato de que se viene hablando en todo aquello que no llegue a significar una desnaturalización del contrato de compraventa..."

"Esta tesis se asimila a la tesis tradicional de que el comprador ha de ser considerado como arrendatario para todos los efectos legales excepto la transmisión de la propiedad en el momento del pago completo de la cantidad estipulada... Esta aplicación consistió en afirmar de que "La renta será pagada en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario" no desnaturalizaba la compraventa... El ministro Gabriel García Rojas, en su voto particular, advirtió la vaguedad de la tesis claramente y la censuró: "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 de pagar una renta por el tiempo que... ha usado el bien".

"Otros problemas suscitados por el Código Civil de 1932.

Los problemas suscitados por el pacto de reserva de dominio son problemas de fondo, cuya solución no siempre depende de la aplicabilidad o inaplicabilidad de las reglas de arrendamiento. Veamos algunos de estos problemas.

Acaso el más importante de ellos esté previsto en la ley. Es el 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 sobre la cosa y el vendedor lo está por el artículo 2313 del Código Civil. Por analogía, la Suprema Corte ha decidido que tampoco era posible someter a prenda o hipoteca el bien vendido bajo reserva de dominio. Los fallos que se han producido sobre este punto se refieren solamente al caso en que el vendedor intenta gravar el bien y no al caso en que el comprador intenta hacerlo, sin duda porque éste está impedido para hacerlo de modo mucho más eficaz que el vendedor, si se trata de un inmueble (Carlos Veles Cámara SJF 6a C.P.38.69 5 de agosto de 1960 y Juan Antonio Cobo. BIJ.16.448 29 de marzo de 1962).

Los problemas suscitados por la intervención de terceros en relación contractual son frecuentes. El tercero suele dirigirse contra el propietario del bien, o sea contra el vendedor, acarreando una serie de inconvenientes para éste que no siempre había previsto. Un ejemplo de esta clase de casos es la intervención del fisco. Para cobrar los impuestos prediales. En una ejecutoria, la Corte declaró: "No realizado el traspaso de la propiedad... es claro que, para los efectos legales y para los efectos fiscales, la Compañía quejosa debe ser considerada como propietaria del lote de terreno de que se trata,

y por tanto causante del impuesto predial, tanto sobre el terreno como sobre las construcciones en el existente, aún cuando el edificio es propiedad del comprador" (Compañía Alagarrín de Terrenos, SJF 5a.74.226, 2 de octubre de 1942).

El vendedor de objetos muebles se encuentra frente a un problema diferente. La tesis del fallo Abelardo García Arce lo demuestra: "Quien haya vendido en estas condiciones (con reserva de dominio) un vehículo causante de atropellamiento, por el cual procede responsabilidad civil, debe considerarse propietario del mencionado vehículo para los efectos de la aludida responsabilidad, mientras no se haya consumado la transferencia del dominio" (Abelardo García Arce, SJF 5a 115.27, 7 de enero de 1953).

En otro fallo, la Corte deshechó el argumento de que el vendedor carecía de los beneficios económicos del vehículo y de acuerdo con la teoría del riesgo creado no debería por tanto ser responsable, y dijo que, como propietario recibía los beneficios de la cosa" (María Esperanza del Socorro Hernández vda. de Armendariz, SJF 6a. C.P. 36.70, 23 de junio de 1960)" (79).

Una vez analizada la evolución de la jurisprudencia, hecha por William Headrick analizaremos otras tesis que consideramos importantes y son las siguientes:

"En la compraventa con reserva de dominio no opera la transmisión de la propiedad no opera por prescripción negativa del pago de abonos insolutos del precio.- En la compraventa con reserva de

⁷⁹William C. Headrick. *Obra citada*, págs 681 y sig.

dominio, la transmisión de la propiedad se efectúa cuando el precio se haya satisfecho, conforme lo establece el artículo 2312 del Código Civil, por tanto, cuando en este tipo de contratos se pacta que el precio se liquidará en pagos parciales en un plazo determinado, ha de considerarse que si este plazo llega y no se cumple con el pago total del precio que es la condición suspensiva, no se trasmite la propiedad de la cosa, por tal motivo, aunque transcurriera el tiempo que la ley señala para que opere la prescripción de la obligación de pagar el precio, tal circunstancia no implica el cumplimiento de la propiedad en favor del comprador"⁽⁸⁰⁾; nos parece acertada esta interpretación toda vez, que la condición para que haya transmisión de propiedad, es que, se pague íntegro el precio y mientras no se da esta condición no puede existir prescripción negativa, es decir, el comprador no puede pedir prescripción negativa no obstante el plazo que la ley estipule para tal efecto, toda vez que la condición es el pago, por tanto si no se cumple con la condición que es el pago íntegro del precio no puede haber transmisión de propiedad.

Otra tesis es la de considerar a la "Compraventa con reserva de dominio.- De acuerdo con la ley en la venta con reserva de dominio el comprador debe ser considerado como arrendatario de la cosa vendida, mientras el precio no este totalmente pagado"⁽⁸¹⁾. Esta interpretación la consideramos inadecuada, toda vez, que

⁸⁰ *Lago de Guadalupe, S.a. Fraccionamiento 15 de febrero de 1964, Amparo Directo 1007 183, 7o. Epoca.*

⁸¹ *Miguel Dosamantes, Raúl y otros, Amparo directo 1956/71, Quinta Epoca, Tomo LXIII, pág. 1804 26/junio/93.*

consideramos que el comprador debe estar en concepto de depositario sin retribución, esto es, para que el comprador tenga la obligación de mantener la cosa objeto del pacto de reserva de dominio en el estado que el vendedor se la entregó, mientras no se pague el precio.

También existe la tesis de considerar al comprador con reserva de dominio como propietario sustituto.- "En el contrato de compraventa con reserva de dominio la posesión de la cosa, que el vendedor otorga al comprador, mientras se paga el precio, no es en concepto de arrendatario, sino de propietario condicional, pues únicamente para el fin de definir las consecuencias de la rescisión del contrato, es que la ley señala que se le tenga como arrendatario"⁽⁸²⁾; esta tesis la consideramos acertada, en cuanto al considerar al comprador como propietario sustituto para efectos fiscales, como es el impuesto predial, para los riesgos para la responsabilidad objetiva en caso de atropellamiento, pero no así de considerar al comprador como arrendatario sólo para el caso de rescisión del contrato.

Pasaremos al análisis de la siguiente tesis titulada "Naturaleza del contrato de compraventa con reserva de dominio.- La compraventa con reserva de dominio, actualmente operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad, en ella no pasa la propiedad al comprador, sino hasta cuando este satisface totalmente el precio pactado, queda

⁸² Folisla Maya. Amparo Directo 3244/61, Sexta Epoca, Volumen LXII. pág. 87.

así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio y que se extingue, al quedar éste satisfecho en su totalidad; mientras tanto, el comprador con reserva de dominio, no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco puede hacerlo, durante el lapso del plazo para pagar el precio y debe conservar el derecho de propiedad para transmitirlo al comprador, al recibir el pago total del precio, así como, la ley protege; tanto al vendedor como al comprador, con reserva de dominio, frente a contratantes morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe⁽⁸³⁾; esta tesis en nuestra opinión es exacta, toda vez, que los contratantes con este pacto de reserva de dominio se protegen ambos, y este es el motivo exacto de el pacto de reserva de dominio.

Por último analizaremos la forma prescrita por la ley, con esta tesis titulada "Falta de inscripción en el Registro Público de la propiedad de la compraventa con reserva de dominio de bienes muebles identificables, cuyo texto es el siguiente: "Si al celebrarse un contrato de compraventa, en relación a un bien mueble susceptible de identificarse indubitable, puede pactarse válidamente, que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que se pague su precio, pero tal modalidad sólo surte efectos contra tercero si la cláusula de reserva de dominio se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y a partir de la fecha en que se realice esa inscripción

⁸³ Abelardo García Arce. Amparo directo 3507/51. Sexta Epoca, Cuarta parte, Volumen LVII, pág. 83

y no de aquella en que se celebró el contrato"⁽⁸⁴⁾; esta interpretación al igual que el artículo 2310 fracción I y II, establecen que para el pacto de reserva de dominio, surta efecto contra tercero, tratándose de bienes inmuebles y muebles susceptibles de manera indubitable debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, es decir, es la forma que la ley le impone al pacto de reserva de dominio.

Una vez analizada la evolución de la jurisprudencia; así como las tesis citadas en este y anteriores capítulos, podemos concluir diciendo que el pacto con reserva de dominio sólo debe usarse con apoyo de un buen número de pactos auxiliares, como sería un pacto que renunciará a la relación de arrendamiento entre las partes, declarando que lo no previsto serán aplicables los preceptos relativos a la compraventa en abonos; un pacto que imponga al comprador la obligación de indemnizar al vendedor por impuestos prediales o por la responsabilidad objetiva por atropellamiento en que incurra el comprador; un pacto que impusiese la carga de los riesgos al comprador desde el momento de la entrega de la cosa, como ya fue propuesto en el capítulo anterior; y un pacto que se le imponga al comprador la obligación de cuidar y reparar la cosa, si sufriere daño estando en su poder.

⁸⁴ "Automotriz Reyes Huerta", S.A. Amparo en revisión 419/74 Epoca 7a. Volumen 103-108, pág. 235.

CONCLUSIONES

- 1.- En la compraventa no es forzoso que la transmisión de la propiedad se haga en el momento de la celebración del contrato, sino que puede ser en otro momento, como ocurre con el pacto de reserva de dominio, ya que la ley únicamente se refiere a la obligación de transmitir la propiedad por parte del vendedor y no al momento en que debe proceder a ello.

- 2.- Es necesario reformar algunos de los artículos del Código Civil que regulan a la compraventa con reserva de dominio, para que desaparezca toda confusión. Nosotros proponemos que se proceda a ello de la forma siguiente.
Art. 2312.- En la compraventa, puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio de ésta haya sido pagado o que se cumpla cualquier otra condición lícita.
Art. 2312. A.- En la compraventa a que se refiere el artículo anterior, se observarán las siguientes disposiciones:
Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efecto contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de los de la clase a que se refiere la fracción III del artículo citado, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.
Art. 2312. B.- En los casos que se mencionan en el artículo

2312, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, de igual forma cuando no se cumpla cualquier otra condición lícita pactada por las partes.

Art. 2312. C.- El comprador adquiere la propiedad de la cosa con el pago de la cantidad que cubra el total del precio, o cuando se realice cualquier otra condición pactada entre los contratantes, pero asume el "riesgo" desde el momento en que la reciba, salvo pacto en contrario.

Art. 2312. D.- Tratándose de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera individual, el comprador que no ha pagado totalmente el precio, o que adeuda total o parcialmente el precio, deberá notificar al vendedor su cambio de domicilio o residencia dentro de los diez días siguientes al cambio, si se trata de vehículos, o el lugar donde permanecerá el mueble en los demás casos. La falta de cumplimiento de este deber, dará derecho al vendedor a pedir la ejecución inmediata de la obligación.

Art. 2313.- "El comprador que no haya pagado el precio, no puede enajenar el bien objeto de compraventa con reserva de dominio, pero si puede transmitir a otra u otras personas los derechos que le confiere esa compraventa. Por su parte el vendedor no puede enajenar el bien vendido con reserva de propiedad, mientras no se venza el plazo o plazos pactados para pagar el precio. Esta limitación al dominio se anotará en la parte correspondiente".

Art. 2314.- "Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le

haya sido pagado el precio, o no se haya realizado cualquier otra condición lícita pactada, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Art. 2315.- "En la venta que habla el artículo 2312, mientras que no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como depositario de la misma, estando facultado para usarla según su naturaleza, y sin retribución. Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use y goce el bien objeto de la venta".

3.- Después del análisis de las tesis jurisprudenciales, podemos decir que el pacto de reserva de dominio debe tener como apoyo un buen número de pactos auxiliares, como lo serían un pacto que renunciará a la relación de depósito entre las partes, declarando que en lo no previsto serán aplicables los preceptos relativos a la compraventa en abonos; un pacto que impusiese al comprador la obligación de indemnizar al vendedor por los impuestos prediales o por la responsabilidad objetiva por atropellamiento en que incurra; un pacto que impusiese la carga de los riesgos sobre el comprador desde el momento de la entrega de la cosa vendida y un pacto que le impusiese la obligación de cuidar y reparar la cosa si sufriere daño estando en su poder.

4.- El considerar al comprador como depositario en lugar de arrendatario, es posible que traiga consigo una disminución en el número de los problemas suscitados por el pacto de reserva de

dominio. Sin embargo, el error fundamental persiste, como es la obligación por parte del depositario, de no usar la cosa en provecho propio y la obligación, por parte del depositante, de pagar una retribución y la obligación del depositario de devolver la cosa cuando el depositante se le pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y este no hubiere llegado: por esto es que las partes deben renunciar a estas obligaciones, siendo entonces un contrato en el que el depositante no pague retribución, por la guarda del bien objeto del contrato, sino por lo contrario, el depositario pague un precio por el uso y goce de la cosa, mientras no se cumpla con la condición suspensiva. Además, debe convenirse que el depositario haga uso de la cosa depositada y que no tenga la obligación de devolver la cosa, cuando el depositante se lo solicite.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, "Contratos Civiles", segunda edición, Porrúa, México, 1977.
- ALFARO J. RICARDO, "Revista Cubana de Derecho", Enero-Marzo 1947 No. 1.
- AZUA REYES SERGIO T. "Código Civil Comentado", Libro IV, De los Contratos, Tomo V, primera reimpression, Miguel Angel Porrúa e Institutos de Investigaciones Jurídicas, México, D.F. 1990.
- BEJARANO SANCHEZ MANUEL, "Teoría General de las Obligaciones", tercera edición, Harla, México 1984.
- BONNECASSE JULIEN, "Elementos de Derecho Civil", Tomo II, traducida por José M. Cajica Jr., Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, Puebla. México, 1945.
- BORRELL Y SOLER, "Contrato de Compraventa según el Código Civil Español", Bosch, Madrid 1957.
- CABANELAS GUILLERMO, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual", Tomo II, vigésima edición, Heliasta, SRL, Buenos Aires, Argentina, 1986.
- CRUZ PONCE LIZANDRO, "Código Civil Comentado", Libro IV "De las Obligaciones", Tomo IV, primera reimpression, Miguel Angel Porrúa e Instituciones de Investigaciones Jurídicas, México, D.F. 1990.
- DE BUENO LOZANO NESTOR, "La Decadencia de los Contratos", segunda edición, Porrúa, México, 1986.
- DEGNI FRANCISCO, "La Compraventa", traducida por Francisco Bonet Ramón, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1957.

- DE PINA VARA RAFAEL, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Obligaciones Civiles, Contratos en General, Volumen IV, sexta edición, Porrúa, México, 1983.
- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo III, Editorial Bibliográfica, Argentina, Buenos Aires, 1979.
- GARCIA LOPEZ AGUSTIN, "Apuntes de Contratos Civiles".
- GOLDSCHMIDT ROBERTO, "Revista de Ministerio de Justicia, República de Venezuela, Enero-Febrero-1958 No. 78.
- HEADRICK C. WILLIAM, "Revista de la Facultad de Derecho, Universidad Nacional Autónoma de México", Tomo XIV, julio-septiembre de 1964, No. 55.
- LICONA VITE CECILIA, "Código Civil Comentado", Libro IV, De las Obligaciones, Tomo IV, primera reimpresión, Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México 1990.
- LOZANO NORIEGA FRANCISCO, "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos" quinta edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, D.F. 1990.
- MARTY E. "Derecho Civil", Teoría General de las Obligaciones, Volumen II, traducida por José M. Cajica Jr., Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, Puebla. México 1952.
- MUÑOZ LUIS, "Teoría General de los Contratos", primera edición, Cárdenas, Editor y Distribuidora, México 1973.
- MUÑOZ LUIS, "La Compraventa", primera edición, Cárdenas, Editor y Distribuidora, México 1976.
- PLANIOL Y RIPERT, "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", traducción de Mario Díaz Cruz, Tomo X, Cultural, S.A. Habana, Cuba 1943.

- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Derecho Civil Mexicano", Tomo VI, Volumen I (Contratos) quinta edición, Porrúa, México, 1985.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Derecho Civil Mexicano", Tomo V, Volumen II (Obligaciones) quinta edición, Porrúa, México, 1985.
- SANCHEZ MEDAL RAMON, "De los Contratos Civiles", décima edición, Porrúa, México 1983.
- TENA RAMIREZ FELIPE DE J., "Derecho Mercantil Mexicano", Décima segunda edición, Porrúa, México 1986.
- ZAMORA VALENCIA MIGUEL ANGEL, "Contratos Civiles", cuarta edición, Porrúa, México, D.F. 1992.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal

Código Civil para el Estado de Morelos

Código Civil para el Estado de Puebla

Código Civil Francés

Código Civil Español