

187
Lij



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES



**LA RESCISION DEL CONTRATO DE
COMPRVENTA DE INMUEBLES PROBLEMA
JURIDICO DE INTERPRETACION CUANDO EL
COMPRADOR INCUMPLE CON SU OBLIGACION
DE PAGO**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALBERTO LOPEZ GOMEZ**

ASESOR: LIC. ISIDRO MALDONADO RODEA.



NAUCALPAN, MEXICO.

JUNIO DE 1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Al Lic. ISIDRO MALDONADO RODEA,

Por su valiosísimo apoyo para la realización de éste trabajo.

**A los Licenciados JORGE FERNANDEZ
BRANIFF y GABRIEL RIOS REYES,**

Por el constante ejemplo de honestidad, responsabilidad y sabiduría.

A PATY, MI ESPOSA,

Por el infinito amor que me profesa y por ser el principal motivo de vida.

A MI PADRE,

En su recuerdo.

A MI MADRE y mis HERMANAS.

Por lo que significan en mi vida.

A DIOS,

Por permitirme vivir este importante momento.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO

"ASPECTOS GENERALES PARA TODOS LOS CONTRATOS".

| | Pág. |
|---|------|
| I.- Definición de Contrato. ----- | 1 |
| II.- Clasificación de los contratos. ----- | 1 |
| - Unilaterales y Bilaterales. ----- | 2 |
| - Onerosos y Gratuitos. ----- | 3 |
| - Comutativos y Aleatorios. ----- | 3 |
| - Reales y Consensuales. ----- | 4 |
| - Formales y Consensuales. ----- | 4 |
| - Principales y Accesorios. ----- | 5 |
| - Instantáneos y de Tracto sucesivo. ----- | 6 |
| III.- ELEMENTOS ESENCIALES Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO. ----- | 6 |
| - Consentimiento. ----- | 7 |
| - Objeto. ----- | 8 |
| - La Capacidad. ----- | 10 |
| - Forma. ----- | 10 |
| IV.- INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS. ----- | 13 |
| V.- EFECTOS DE LOS CONTRATOS ENTRE LAS PARTES. ---- | 15 |
| VI.- FORMAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS. ----- | 18 |
| VII.- EL CONTRATO DE PROMESA. ----- | 23 |

CAPITULO SEGUNDO

"EL CONTRATO DE COMPRAVENTA"

| | |
|-------------------------------------|----|
| I.- DEFINICION. ----- | 28 |
| II.- ANTECEDENTES HISTORICOS. ----- | 30 |

| | Pág. |
|--|-----------|
| - Roma. ----- | 30 |
| - En el Derecho Francés. ----- | 32 |
| - En el Derecho Mexicano. ----- | 34 |
| III.- CLASIFICACION. ----- | 36 |
| IV.- ELEMENTOS ESENCIALES Y | |
| REQUISITOS DE VALIDEZ. ----- | 38 |
| - Elementos esenciales. ----- | 39 |
| - Requisitos de Validez. ----- | 40 |
| - Elementos personales. ----- | 41 |
| - Elementos reales. ----- | 43 |
| - Elementos formales. ----- | 47 |
| V.- CONTENIDO OBLIGACIONAL. ----- | 48 |
| - Obligaciones del vendedor. ----- | 48 |
| - Obligaciones del comprador. ----- | 51 |
| - Derechos del comprador. ----- | 51 |
| - Derechos del vendedor. ----- | 53 |
| VI.- EL PAGO. ----- | 53 |
| - Formas. ----- | 54 |
| - La consignación. ----- | 58 |
| VII.- MODALIDADES. ----- | 60 |
| VIII.- FORMAS DE TERMINACION. ----- | 64 |

CAPITULO TERCERO

"LA RESOLUCION O RESCISION"

| | |
|--|-----------|
| I.- DEFINICION. ----- | 69 |
| II.- EVOLUCION HISTORICA. ----- | 70 |
| III.- RESCISION Y RESOLUCION. ----- | 75 |
| IV.- INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES. CONSECUENCIAS. - | 78 |

| | Pág. |
|--|------|
| V.- EL PACTO COMISORIO. ----- | 82 |
| VI.- FORMA DE APLICARSE. ----- | 82 |
| VII.- CASOS EN QUE SE APLICA. ----- | 83 |
| VIII.- PACTO COMISORIO EXPRESO Y TACITO. COMPARACION. ----- | 84 |
| IX.- CLAUSULA DEL PACTO COMISORIO EXPRESO. ----- | 86 |

CAPITULO CUARTO

"EL PROBLEMA DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMRAVENTA EN BIENES INMUEBLES".

| | |
|---|-----|
| I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES. ----- | 88 |
| II.- APLICACION. ----- | 90 |
| III.- ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO. ----- | 92 |
| IV.- ACCION RESCISORIA. ----- | 93 |
| - Presupuestos procesales. ----- | 95 |
| - Reglas para definir la Competencia. ----- | 97 |
| - Procedibilidad. ----- | 101 |
| V.- EL PROBLEMA DE LA CONSIGNACION DEL PRECIO. ---- | 102 |
| - Antes de ejercitar la acción. ----- | 102 |
| - Después de ejercitada. ----- | 103 |
| VI.- EL ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL PARA EL D.F. EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. ----- | 104 |
| VII.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN OPERACIONES DE COMRAVENTA DE INMUEBLES. ----- | 106 |
| - Ley Federal de Protección al Consumidor. ----- | 106 |

| | Pág. |
|---|------------|
| - Ambito de Competencia. ----- | 107 |
| - Eficacia y Obligatoriedad de sus resoluciones. -- | 107 |
| VIII.- JURISPRUDENCIA Y TESIS RELACIONADAS. | |
| ANALISIS. ----- | 108 |
| IX.- CONSIDERACIONES FINALES. ----- | 115 |

CAPITULO QUINTO

| | |
|---------------------------------|------------|
| I.- CONCLUSIONES. ----- | 121 |
| II.- BIBLIOGRAFIA. ----- | 126 |
| III.- LEGISLACION. ----- | 128 |

INTRODUCCION

El presente trabajo de Tesis aborda un tema que en el ramo civil del derecho es ampliamente tratado por los diferentes doctrinarios, y que incluso se podría llamar como el contrato mayormente utilizado. Se trata de la compraventa.

Lo anterior implica facilidades para el sustentante, por la diversidad de bibliografía que se puede consultar, pero asimismo reviste un riesgo al intentar analizar un tema que muchísimos especialistas estudian día con día.

Para poder adentrarnos a estudiar el contrato de compraventa, comenzamos pretendiendo entender los aspectos generales de todos los contratos.

Dentro del campo de la compraventa, existe la de bienes inmuebles, que por su objeto tiene una regulación especial en los códigos civiles. Se le dedica un capítulo completo para analizar todas y cada uno de las características que reviste este acto jurídico.

Posteriormente intentamos estudiar a la forma de terminación de la compraventa y que se le ha dado por llamar rescisión o resolución en forma indistinta, así como al pacto comisorio, tanto expreso como tácito y su aplicación práctica.

Pretendimos examinar a fondo el problema jurídico de interpretación de la rescisión del contrato de compraventa, cuando el comprador incumple con su obligación de pago. Para esto tuvimos que abordar el tema de la consignación del precio, y sus diversas consecuencias. Se analizó el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

Finalmente, abordamos el tema de la jurisprudencia y la forma en la que esta es creada, para poder entrar al estudio de dos tesis que se encuentran en camino de formar jurisprudencia firme, en las cuales se le da un sentido contrario a la ley, al problema de

interpretación tratado en el presente trabajo. Pretendimos hacer una crítica profunda de dichas ejecutorias, para el efecto de que se reforme o adicione la ley, y así no dar pauta a las posibles interpretaciones y aplicaciones equivocadas que como seres humanos imperfectos podemos darle.

El presente trabajo no es mas que la intención de analizar un problema práctico que se ha venido ventilando en nuestros tribunales civiles del fuero común, y que por su trascendencia ha llegado a ser analizado por los Tribunales Colegiados de Circuito, y por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES PARA TODOS LOS CONTRATOS

I.- DEFINICION DE CONTRATO.

De acuerdo al artículo 1793 del Código Civil para el D.F. en materia común, y para toda la República en materia federal, "Los convenios que producen y transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos".

Pues bien, si convenio es el acuerdo de dos o mas personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, y el contrato sólo puede producir o transferir esas obligaciones, entonces podemos afirmar que los convenios son el género, y los contratos son la especie, y profundizando un poco mas, también existen actos jurídicos que sólo modifican o extinguen obligaciones, por lo que la doctrina los ha llamado de igual forma convenios.

Esta distinción es meramente doctrinal, toda vez que nuestro Código Civil, en su artículo 1859 establece que todas las disposiciones de los contratos, podrán ser aplicables a todos los convenios y a aquellos actos jurídicos que no se opongan a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

Concluyendo, podemos dar una definición precisa de contrato, al afirmar que "es un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones" (1).

II.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Es muy difícil encontrar una paridad en las clasificaciones de los contratos que dan los diversos

autores que se han especializado en la materia, pero tomando en cuenta toda esa diversidad de clasificaciones, lo que establece nuestra legislación civil, además de las características especiales de cada contrato, podríamos decir que una clasificación general de los contratos sería la siguiente:

a) UNILATERALES Y BILATERALES.

Contrato unilateral es todo aquél que sólo engendra obligaciones para una parte y derechos para la otra (2).

Esto quiere decir que cuando en un determinado acto jurídico una de las partes contrae una obligación con respecto a la otra, sin que esta quede a su vez obligada con aquella, nos encontramos con un contrato unilateral.

El ejemplo clásico es la donación, en donde el donante transmite el dominio de una cosa, de manera gratuita a el donatario, sin tener este obligación alguna con para con aquél, pues se trata de una transmisión a título gratuito.

En relación a esto, la ley prevee algunas causas de rescisión de la donación en el caso de ingratitud por parte del donatario al donante, pero esto no se puede considerar de ninguna manera como obligación.

Por otro lado, son contratos bilaterales todos aquellos en los cuales existen derechos y obligaciones por ambas partes, esto quiere decir que las partes se obligan recíprocamente (3).

Para que un contrato sea bilateral, basta sólo la reciprocidad de prestaciones, pero debemos establecer claramente que esa reciprocidad deberá ser determinada en las obligaciones que se generen de la celebración del contrato, y no solamente en el otorgamiento del consentimiento por la extornación de la voluntad que las partes hacen al momento de contratar (4).

Ejemplos de este tipo de contratos tenemos muchísimos, pero el clásico, si se puede decir así, es la

compraventa, en la cual el vendedor transmite el dominio de una cosa al comprador, a cambio de que este le entregue el precio de esa cosa.

b) ONEROSOS Y GRATUITOS.

De acuerdo a un criterio preponderantemente económico, podemos decir que un contrato es oneroso cuando se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes, y es gratuito cuando para una de las partes sólo existen gravámenes y la otra obtiene solamente provechos sin tener a su cargo gravamen alguno.

Como ejemplo de contrato oneroso, podemos mencionar el mutuo con intereses, en donde el mutuante le entrega una cantidad de dinero al mutuuario, obligándose este a devolverla en determinado tiempo, pagándole además un interes por el préstamo recibido.

Como ejemplo de contrato gratuito, podemos mencionar el comodato, en donde el comodante otorga el uso de una cosa no fungible al comodatario en forma temporal, sin que este último tenga la obligación de entregarle alguna compensación al primero, y teniendo sólo la obligación de devolver la cosa en un tiempo determinado (5).

c) CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.

A su vez los contratos onerosos son conmutativos, cuando los derechos y gravámenes, o sea las prestaciones, son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, y aleatorios cuando la determinación de esas prestaciones dependen de un acontecimiento futuro, ya sea condición o término.

Como ejemplo de contrato conmutativo, podemos decir que lo son casi todos los contratos bilaterales, existiendo sus excepciones.

La compraventa es conmutativa, toda vez que las partes al momento de celebrar el contrato saben a ciencia cierta el monto de las prestaciones que se otorgan, sin en cambio, en el contrato de renta vitalicia, el monto de

las prestaciones depende de un acontecimiento futuro, que es la muerte de la persona que esta recibiendo la pensión, por lo que hasta el momento de que esto ocurra, podrá determinarse la cantidad que se le otorgó por renta vitalicia.

d) REALES Y CONSENSUALES.

Los contratos son reales cuando se perfeccionan únicamente con la entrega de la cosa, como en el caso de la prenda, ya que en nuestro Código Civil se establece la condición de que "para que se tenga por constituida la prenda deberá entregarse la cosa al acreedor, ya sea real o jurídicamente (art. 2258 C.C.).

Cuando las partes en un contrato real acuerdan que la cosa sea entregada posteriormente a la celebración del mismo, no podemos hablar de que se celebra un contrato real, sino lo que se está llevando a cabo es la celebración de una promesa de contrato real, y hasta el momento de que la cosa sea entregada, quedará perfeccionado el contrato (6).

Ahora bien, existe una clase de contratos en los cuales no es necesaria la entrega de la cosa, toda vez que para el efecto de que el contrato quede perfeccionado, sólo es necesario el otorgamiento del consentimiento de las partes, así como los demás requisitos que exige la ley.

Como ejemplo de estos contratos, podemos señalar la permuta, la donación, la compraventa, etc., en los cuales el contrato se perfecciona antes de la entrega de la cosa, siendo esta entrega, consecuencia directa de la celebración del contrato, toda vez que sería una de las obligaciones inmersas en el acto jurídico.

e) FORMALES Y CONSENSUALES.

En la misma línea tratada en el punto anterior, nos encontramos con que los contratos pueden ser, por la forma que la ley exige para su celebración, formales o consensuales.

Son formales, todos aquellos contratos, que la ley exige se lleven a cabo cubriendo determinados requisitos de forma para que sean válidos.

En el presente caso, es muy importante señalar que cuando un contrato debe celebrarse llenando determinados requisitos de forma, como puede ser que la ley exija su otorgamiento por escrito y en escritura pública, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles cuyo valor sea superior a 365 veces el salario mínimo, y el contrato se celebró en escritura privada solamente, este acto se encuentra afectado de nulidad relativa, la cual puede subsanarse, llenando el requisito de validez que la ley exige (art. 2317 C.C.).

Por otro lado, son contratos consensuales todos aquellos que se pueden perfeccionar con la simple expresión del consentimiento de ambas partes, sin que se necesite determinada forma para que quede perfeccionado.

Como ejemplo podemos mencionar a todos aquellos contratos de compraventa cuyo objeto no sea un inmueble (art. 2316 C.C.).

f) PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

Se llaman contratos principales a todos aquellos que existen por sí mismos (7), y son accesorios aquellos cuya existencia depende de la celebración de otro contrato.

Los contratos accesorios son también llamados contratos "de garantía", y se trata por lo regular de la prenda, la fianza y la hipoteca, quienes existen siempre a expensas de la celebración de otro contrato, que puede ser una compraventa, un arrendamiento, etc.

Es importante mencionar que en los contratos llamados de garantía, se aplica la máxima jurídica de "que todo lo accesorio sigue la suerte de lo principal", toda vez que en el caso de que se decreta la nulidad del contrato principal, como consecuencia directa resulta nulo el contrato accesorio.

g) INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.

Los contratos también pueden ser clasificados por el momento en el que se cumplen sus obligaciones.

Dentro de esta clasificación se encuentran aquellos contratos cuyas prestaciones se otorgan al momento de su celebración, o sea que se cumplen en un solo acto, y son llamados contratos instantáneos, como por ejemplo, una compraventa de contado.

Por el contrario, aquellos contratos, cuyo cumplimiento depende de un determinado tiempo, o sea que sus obligaciones se cumplen en cierto plazo, se llaman, contratos de tracto sucesivo, y el ejemplo clásico, es el arrendamiento.

Es muy importante mencionar que para el efecto de que se decrete la nulidad de un contrato, tendrá mucha importancia de que tipo de contrato se trata, ya que si es instantáneo, entonces es posible que las partes se restituyan recíprocamente las prestaciones que se hayan otorgado, pero si el contrato es de tracto sucesivo, entonces en algunos casos es prácticamente imposible la restitución de esas prestaciones, toda vez que algunas de ellas ya se encuentran consumadas y existe una imposibilidad de hecho para restituir las, como el caso del arrendamiento, en el cual es imposible que el arrendador le devuelva las rentas al arrendatario, y este a su vez le devuelva el uso a aquél (8).

III.- ELEMENTOS ESENCIALES Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

Se denominan elementos esenciales a todos aquellos requisitos o condiciones que requieren los contratos para su existencia (9).

Estos elementos constituyen la parte esencial de los contratos, ya que su ausencia daría como consecuencia que el contrato no tuviera efecto jurídico alguno entre las partes.

Los elementos esenciales o de existencia de todo contrato son el consentimiento y el objeto.

EL CONSENTIMIENTO. Es el acuerdo de dos o mas voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones.

Para el efecto de que se entienda expresado el consentimiento, será necesario que este tenga una manifestación exterior.

De acuerdo al maestro Ramón Sánchez Meda, el consentimiento lo podemos conceptuar desde dos puntos de vista; en primer lugar como la voluntad del deudor para obligarse, y en segundo lugar como concurso o acuerdo de voluntades (10).

Siguiendo con la idea del profesor Sánchez Meda, podemos entender al consentimiento como "la voluntad del deudor para obligarse", siempre y cuando se reúnan los siguientes requisitos:

1.- Que exista una voluntad real. Esto quiere decir que el consentimiento se otorgue por una persona que no se encuentre incapacitada para contratar.

2.- Que esa voluntad sea seria y precisa, o sea que no se otorgue en forma simulada, ni de broma o como simple juego.

3.- Que esa voluntad se exteriorice, ya sea de forma expresa, o en forma tácita.

4.- Que esa voluntad tenga un contenido. Nuestro Código adopta una combinación de las teorías francesa y alemana, ya que se orienta hacia la voluntad interna declarada, siendo requisito que la voluntad sea exteriorizada de la forma exacta en que las partes se quieren obligar.

Como el "el acuerdo o concurso de voluntades" el autor antes mencionado, expresa que no existe el consentimiento cuando no hay coincidencia en las dos voluntades. Esto quiere decir que al momento de que se exterioriza el consentimiento, las partes pueden estar incurriendo en un error, ya sea provocado, o

circunstancial, tratándose del objeto o de la clase de contrato de que se trata, siendo este error un verdadero obstáculo para que el contrato tenga efectos jurídicos plenos.

Por otro lado, el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, o por signos inequívocos (11).

El consentimiento es tácito cuando resulta de hechos que lo presuponen o que autorizan a presumirlo (arts. 1803 y 1833 C.C.).

El consentimiento, para su formación, necesita que por principio exista una oferta inicial que debe hacer una de las partes a otra, expresando su voluntad para contratar en los términos en los que se quiere obligar. Cuando la otra parte acepta la oferta de aquella, en ese momento está expresando su consentimiento, y por lo tanto se perfecciona el contrato.

Es muy importante mencionar que para el efecto de que se considere perfeccionado un contrato, deberán reunirse los elementos de consentimiento y objeto, y con la ausencia de alguno de ellos, el contrato se considera inexistente (art. 1794 C.C.).

EL OBJETO. De acuerdo a la definición legal de contrato (art. 1793 C.C.), podemos entender al objeto, como la creación o transmisión de derechos u obligaciones. Esto ha sido llamado como objeto directo o inmediato del contrato.

Pero, en todos los contratos existe también, un objeto indirecto o mediato, y que se refiere principalmente al objeto mismo de la obligación ya creada o transmitida.

Podemos decir que el objeto indirecto puede ser la prestación de una cosa, de un hecho, o bien, la cosa o el hecho mismos. En base a lo anterior, la doctrina ha creado la terminología objeto-cosa y objeto hecho.

La cosa como objeto de un contrato debe reunir

las siguientes características:

a) Que exista en la naturaleza. Esto no excluye que puedan ser objeto de contrato las cosas futuras (art. 1826 C.C.), excepto la herencia de una persona viva, aún cuando esta preste su consentimiento.

b) Que sea determinada o determinable en cuanto a su especie, y en cuanto a su cantidad.

c) Que este en el comercio, o sea que sea susceptible de ser apropiada privadamente. Las cosas que se encuentran fuera del comercio son, entre otras, el ser humano, su estado civil, la libertad, la herencia futura, etc.

d) Que sea posible y lícita. Posible es todo aquello que se puede hacer dentro del orden natural de las cosas, y lícito todo aquello que la el ordenamiento legal permite (12).

El hecho como objeto del contrato, puede ser una prestación, o una abstención, o dicho en otras palabras, puede consistir en un hecho positivo, o en uno negativo. El positivo implica el hacer algo, y el negativo el dejar de hacer ese algo, o el no hacerlo.

Ahora bien, para que el hecho pueda darse como objeto del contrato, se necesita que sea posible natural y jurídicamente.

Son pues, el consentimiento y el objeto los elementos esenciales o de existencia de los contratos, pues con la falta de alguno de ellos, el contrato de que se trate será inexistente, esto quiere decir, no tendrá efecto legal alguno entre las partes, y las carencias, siempre y cuando sean en el consentimiento o en el objeto, no podrán subsanarse, toda vez que el contrato no existió jamás en el mundo del derecho.

Independientemente de estos elementos, todos los contratos tienen requisitos de validez, que son todos aquellos necesarios para que surtan sus efectos idóneos.

Dentro de estos requisitos de validez, podemos mencionar la capacidad, la forma y el fin o motivo.

Es importante mencionar que la falta de alguno de estos elementos en todo contrato, arrojaría la nulidad del mismo, situación que es posible corregir, siempre y cuando se subsane la deficiencia en el tiempo y términos que la legislación marca.

LA CAPACIDAD. Se llama capacidad a la aptitud de toda persona para ser titular de derechos y obligaciones. Esta capacidad puede ser o de goce o de ejercicio.

Es capacidad de goce, la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones, pero con la imposibilidad de ejercerlos por sí mismo, sino sólo a través de representante. Como ejemplo podemos mencionar a los menores de edad, a los sordomudos analfabetas, a los dementes, etc.

Es capacidad de ejercicio, la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones, teniendo la posibilidad de contratar por sí mismo, sin necesidad de representante.

En el caso de que existiera invalidez de un contrato por incapacidad de una o de ambas partes contratantes, esta nulidad sería relativa, y tendría que ser forzosamente demandada por alguna de las partes, pudiendo convalidarse, ya sea por confirmación o por prescripción (art. 2233 C.C.).

LA FORMA. Se llama forma como requisito de validez de los contratos, al modo por medio del cual se exterioriza el consentimiento de las partes contratantes.

Tal exteriorización puede darse de distintas maneras, ya sea en forma verbal, escrita, o por señas o actos mímicos que la ley reconoce como forma válida de determinados contratos.

Podemos decir que es requisito de validez que la voluntad se exprese con las formalidades que la ley exige para cada caso.

Por razones obvias, nuestra legislación sólo

reglamenta la forma de los contratos cuando esta es escrita, por lo que sólo son contratos formales aquellos que deban celebrarse por escrito.

Al hablar de contratos formales, nuestro Código exige que se otorguen por escrito o mediante escritura pública, marcando la diferencia, en algunos casos sólo el valor o la naturaleza del objeto del contrato como en el caso de la compraventa, que cuando se trata de bienes muebles, la ley no exige que el contrato se otorgue por escrito, pero en el caso de inmuebles, el contrato deberá celebrarse por escrito, y si el valor del bien es superior a 365 veces el salario mínimo, deberá otorgarse en escritura pública (art. 2317 C.C.).

Ahora bien, para el caso de que la voluntad no sea expresada en la forma que la ley establece para ese contrato en particular, este último estará afectado de nulidad relativa, siendo posible purgar el vicio de nulidad, cuando no se observa esta forma, mediante ratificación expresa, cumpliendo con las formalidades omitidas, o por ratificación tácita, cumpliendo voluntariamente con la obligación o ejecutando algún otro acto que implique el cumplimiento voluntario, como por ejemplo novándola (13).

Es posible, también que si se deja transcurrir el término para demandar la nulidad del acto inválido, la acción correspondiente prescribirá, por lo que por el simple transcurso del tiempo, el contrato adquiere la validez que al momento de celebrarse no tenía.

FIN O MOTIVO. Según palabras del Maestro Rafael de Pina, el fin o motivo puede definirse como la causa o razón para hacer o no hacer algo. Es la intención que da nacimiento a un acto jurídico (14).

El anterior concepto nos conlleva a adentrarnos al estudio de la "causa", como elemento generador de los contratos.

En primer lugar nos encontramos con la "Teoría Causalista", cuyos principales exponentes son, al principio Demolombe, y posteriormente Capitant.

Esta teoría basa sus argumentos en la concepción de que la causa de la obligación es el fin directo e inmediato que el deudor persigue al obligarse. La causa es diferente de acuerdo al tipo de contrato de que se trate. En los contratos bilaterales, cada obligación de una parte sirve de causa a la obligación correlativa de la otra parte. En los contratos unilaterales, la causa de la obligación es una cierta prestación recibida. En los contratos a título gratuito, la causa consiste en el espíritu de liberalidad que anima al que se obliga (15).

Los causalistas dividen a la causa en dos. En primer lugar mencionan a la causa impulsiva como sinónimo de motivo, y que es aquella que induce a cada parte a contratar, siendo extrínseca, exterior; es el fin remoto, lejano. En segundo lugar, mencionan a la causa final, tratándola como un elemento idéntico en todos los contratos idénticos; dicen que es intrínseca, y constitutiva de la obligación; es el fin inmediato y directo de la obligación.

Por otro lado nos encontramos con la Teoría Anticausalista", cuyo principal exponente es Planiol. Estos autores critican a la Teoría de la causa, por que, dicen ellos, es falsa e inútil, ya que se confunde con el objeto y con el consentimiento.

Según ellos, en los contratos a título oneroso, la causa se confunde con el objeto; en los unilaterales, la causa de la obligación del deudor es el hecho que es prestado o la cosa; en la donación la causa se confunde con el consentimiento del donante (16).

Nuestro sistema de derecho, siguiendo las ideas de Bonecase y Duguit, no adoptó ninguna de las dos teorías de la causa, y prefirió usar como elemento del contrato a la causa impulsora, refiriéndose a ella como "fin o motivo determinante de la voluntad".

La legislación Civil establece que el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes debe ser lícito (1831), además de que la ilicitud en este elemento del contrato, hacen que este pueda ser invalidado (arts. 1795-III y 2225 C.C.).

Establece también, para el caso de que resulte

falso el motivo o fin determinante de la voluntad de los contratantes, por error o dolo principal, que el contrato es anulable (arts. 1813 y 1816 C.C.).

IV.- INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS.

En su sentido etimológico, interpretar significa "explicar, esclarecer, descifrar, el sentido de alguna cosa".

En base al significado anterior, podemos decir que la interpretación de los contratos es la actividad intelectual encaminada a encontrar el verdadero sentido de sus cláusulas (17).

Mediante la interpretación correcta de un contrato es posible determinar el significado y alcance de los términos empleados y de las cláusulas convenidas por las partes.

La principal razón por la que se debe determinar la voluntad real de las partes contratantes, es para fijar cual es el sentido verdadero que se intentó dar al contrato al momento de su celebración, evitando así que alguna o ambas partes contratantes se encuentren en la situación de que tengan que cumplir con obligaciones que rebasan el sentido de su voluntad.

Cuando se analiza la voluntad de las partes en un contrato, nos encontramos con dos tipos de la misma. En primer lugar, existe una voluntad interna, que es aquella posición que las partes asumen al momento de celebrar el contrato, sin que por determinada situación puedan externarla de tal forma que exista claridad en su voluntad, o sea que no haya duda de la forma en la que se esta obligando.

Por el otro lado, existe la voluntad declarada, que podemos definir como la forma en la que las partes declaran expresamente su posición ante la celebración del contrato, sin que se deba tomar forzosamente esta actitud como la verdadera voluntad de las partes.

De acuerdo al Maestro Ramón Sánchez Medal, para interpretar debidamente un contrato, no podemos pronunciarnos sólo por la voluntad interna, ni por la voluntad declarada, sino acudir a la voluntad interna declarada, esto quiere decir, que debemos atender a la intención común de las partes en la medida que ambas exteriorizaron su voluntad interna (10).

Pero este razonamiento nos arroja a un problema que puede presentarse, al momento de la interpretación de algún contrato en el que las cláusulas no son el reflejo exacto de la voluntad interna de las partes.

Es en este caso en donde entra la función de psicólogo del jurista, toda vez que tiene que descifrar cual fué la verdadera intención de las partes al contratar, ya que sería ideal que siempre se expresara la voluntad interna en la celebración de un contrato, pero como manifestó Planiol, que es raro que las partes al contratar perciban todas las consecuencias posibles de su obligación (19).

Pero no es obstáculo a lo anterior, el manifestar que es posible que esa voluntad interna pueda expresarse debidamente al momento de la celebración del contrato, y por lo tanto, siendo claras las intenciones de las partes, la interpretación de esas intenciones deberá ser en el sentido literal de sus cláusulas (art. 1851 C.C.).

Nuestra legislación civil adopta la teoría de la voluntad interna, al establecer que para el caso de que las palabras parecieran contrarias a la intención de las partes, prevalecería esta sobre aquellas (art.1851 in fine C.C.).

Lo establecido en la primera parte de la disposición mencionada, no es sino la prevención de las posibles confusiones que se le puedan dar al contrato después de celebrado, pues es obvio que si los términos de este son claros, entonces las partes externaron su voluntad interna en forma debida, y con esto se protege la seguridad jurídica de las mismas al evitar que alguna e ellas trate de cambiar el sentido del contrato e lebrado, pues sería demasiado común que las partes legaran, al amparo de esta misma disposición, que su ntención fué distinta a la letra del contrato.

Pero se puede dar el caso en que realmente si difiera la voluntad interna de los contratantes con la letra del contrato, o que existan ambigüedades, dudas o equivocaciones, en la letra o clausulado del contrato, que requieran que se intente descubrir cual fué la verdadera intención de las partes al contratar, y ya sea por la generalidad de las cláusulas, o por la naturaleza misma del contrato, que se pueda encontrar el sentido de esa voluntad no expresada correctamente.

Es tan importante la voluntad real de las partes contratantes, que cuando se da el caso de que sea imposible desentrañar frente a las dudas, errores, vacíos, lagunas, etcétera, la verdadera intención de las partes contratantes, el contrato se considera nulo, en virtud de que en ese caso nunca existió ese acuerdo de voluntades tan importante para la celebración de todo contrato (art. 1857 C.C.).

Es importante mencionar que se considerara nulo ese contrato, siempre y cuando esas ambigüedades, dudas, etc., recaigan sobre el objeto del mismo, toda vez que si recaen sobre alguna de las cláusulas accidentales, la ley establece la forma de decidir, de manera que se conserve el contrato, y que las partes no sean perjudicadas.

De aquí resulta "el principio de la conservación del contrato", que es aquél que se toma en cuenta para que se mantenga el acuerdo de voluntades, independientemente de los errores o ambigüedades que puedan observarse en el contrato, y sólo para aquellos casos en los que se pueda conservar este sin que se afecte alguno de sus elementos esenciales.

También se puede dar la situación de que alguna o algunas de las cláusulas del contrato admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el mas adecuado a dicho contrato para que surta sus efectos (art. 1853 C.C.).

V.- EFECTOS DE LOS CONTRATOS ENTRE LAS PARTES.

Son las consecuencias jurídicas que se generan

con la celebración del Contrato.

Estas consecuencias pueden darse al momento del perfeccionamiento del contrato. Lo anterior se da en base al nacimiento o transmisión de las obligaciones, o con la transmisión o constitución de derechos reales (20). Como ejemplo podemos mencionar, una compraventa de contado, en donde el vendedor entrega de inmediato el bien objeto del contrato, y el comprador cubre el precio en ese mismo momento, generándose en este caso el nacimiento de la obligación por parte del comprador de pagar determinado precio por la cosa adquirida, y a su vez el vendedor transite el derecho real de propiedad de la cosa al comprador.

También puede suceder que las consecuencias jurídicas se presenten en un momento posterior al del perfeccionamiento del contrato, por estar las obligaciones sujetas a un término o a una condición. Esto lo podemos observar en las compraventas con reserva de dominio, en la venta de cosa futura, etc., en donde las consecuencias jurídicas se dan hasta el momento que se cumple, ya sea la condición, o el término.

Los contratos producen diversos efectos entre las partes. El primero de ellos consiste en su obligatoriedad, toda vez que si las partes manifestaron su voluntad al momento de la celebración del contrato, este adquiere la fuerza obligatoria de ley, en virtud de que sus cláusulas serán la máxima que regirá su cumplimiento.

Lo anterior significa que sólo con las excepciones que marca la ley, ninguna de las partes podrá modificar o alterar en forma unilateral los términos y condiciones del contrato, e inclusive estará limitada para revocar el contrato mismo.

Las excepciones se presentan en los casos en que la ley lo contempla en forma expresa, como sucede al momento de que alguna de las partes en el arrendamiento por tiempo voluntario, decide dar por terminado el contrato, siempre y cuando notifique a su contraparte con el tiempo de anticipación que ordena la ley, y siempre y cuando se cumplan determinados requisitos, como puede ser que el contrato tenga por lo menos un año de antigüedad,

en el caso de arrendamiento de casa habitación.

El segundo efecto es aquél que algunos autores han llamado como "la relatividad del contrato". Esto quiere decir que los contratos sólo afectan o aprovechan a las partes contratantes.

Las partes contratantes son aquellas personas que manifestaron su voluntad en la celebración del contrato, ya sea que intervinieron directamente en la policitación y aceptación de sus términos o que participaron otorgando su consentimiento. Son aquellas personas titulares de un derecho o de una obligación que se encuentra inmersa en el contrato mismo.

De acuerdo a lo anterior, todos aquellos terceros extraños al contrato no se benefician ni se perjudican directamente de ese contrato, pues ni les obliga ni les otorga derechos (21).

Como excepción, podemos mencionar el caso de la estipulación en favor de tercero, en donde el tercero no siendo parte del contrato, adquiere un derecho con relación a una o unas de las partes en el contrato, sin que por esto este tercero adquiera obligación alguna en tal contrato.

Pero independientemente de los efectos que pueda generar el contrato en forma directa entre las partes, existen otros efectos que se generan frente a terceros extraños al contrato, sin que con esto se rompa el principio de relatividad.

Estos efectos son oponibles a terceros extraños, sobre todo en el caso de enajenación o constitución de derechos reales, por virtud de diversos contratos en favor de diversas personas que no son cotitulares entre sí.

Cuando se trate de contratos que transfieren derechos reales de bienes inmuebles, para que se puedan oponer frente a terceros, es indispensable que dicho acto sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad (art. 3007 C.C.).

Ahora bien, si un inmueble fué enajenado a

diversas personas sin que se haya constituido copropiedad en favor de ellas, prevalecerá la que se haya inscrito primero en el Registro Público de la Propiedad; si no se ha inscrito ninguna, prevalecerá la primera que se haya celebrado, y si no es posible determinar fechas, prevalecerá la del comprador que se encuentre en posesión del inmueble.

Lo mismo pasa en el caso de que se trate de compraventa de bienes inmuebles, pero sin la obligación de inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad.

VI.- FORMAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS.

Un contrato termina de dos diferentes formas. La primera es cuando no alcanza a producir sus efectos jurídicos, toda vez que surgió al momento de su celebración, alguna causa que le impide la producción de esos efectos. Estas causas son contemporáneas a su celebración.

La segunda forma se da cuando el contrato ya se encuentra produciendo sus efectos jurídicos, pero por diferentes motivos, estos efectos se extinguen (22).

De acuerdo a las palabras del Maestro Ramón Sánchez Medel, la primera de las formas es "la frustración del contrato", palabra que nos parece adecuada para definir esa situación, toda vez que frustrar significa el que quede sin efecto algún propósito.

Los contratos pueden quedar sin efecto, cuando se presentan las siguientes situaciones:

a) Por inexistencia del contrato. Esto se da cuando al contrato le falta alguno de los elementos de existencia del mismo; este elemento puede ser o el consentimiento o el objeto (art. 2224 C.C.), y como consecuencia podemos afirmar que el contrato es inexistente, esto es que no es posible que produzca efecto jurídico alguno.

b) Por nulidad del contrato. La nulidad puede ser absoluta o relativa. Hay nulidad absoluta cuando el objeto, el fin o la condición del contrato son ilícitos, pero siempre y cuando esa ilicitud se desprenda de una ley de orden público e interés social.

Nos atrevemos a realizar esta afirmación, toda vez que la ley no establece un parámetro definido para diferenciar entre la nulidad absoluta y la relativa, pero de acuerdo a lo que disponen los artículos 6o. y 8o. de nuestro Código Civil, podemos establecer ese parámetro.

Quando un contrato se encuentra afectado de nulidad relativa, puede comenzar a producir sus efectos, pero en cuanto se declare judicialmente esa invalidez, los efectos producidos se retrotraen, y no es posible que la nulidad desaparezca por razón alguna, ya sea confirmación, convalidación o prescripción.

Es oportuno hacer mención, que en nuestro sistema de derecho no existe la nulidad de pleno derecho, toda vez que en todos los casos que contempla la ley, es necesario acudir a los tribunales para que la autoridad judicial declare esa nulidad.

De acuerdo al criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las diferencias entre inexistencia y nulidad absoluta, son meramente teóricas, ya que según afirma en la Tesis Jurisprudencial número 197 de la Tercera Sala hasta 1985, el tratamiento que el Código Civil le da a los actos inexistentes, es el mismo de los actos afectados por nulidad absoluta.

La nulidad es relativa, siempre y cuando se afecten solamente aquellos elementos del contrato que se pueden subsanar, como por ejemplo la capacidad, la forma, cuando el consentimiento se encuentra afectado por alguno de los vicios de la voluntad, a menos que de la situación de que se trate, se pueda inferir que el consentimiento no fué otorgado.

En este caso, la nulidad sólo puede ser invocada por aquellos que la ley determina expresamente, y siempre dentro de los términos que esta marca, siendo posible que este tipo de invalidez desaparezca por confirmación del acto, o por prescripción.

Ahora bién, para el caso de los contratos que se han celebrado en forma válida, y que ya comenzaron a surtir sus efectos jurídicos, por causas posteriores a su celebración, pueden extinguirse estos efectos o dejar de producirse, lo que conlleva a la terminación de estos, siendo sus causas las siguientes (23):

a) Cuando se han ejecutado todas y cada una de las obligaciones insertas en el contrato, esto quiere decir que en forma natural, dicho contrato se agotó, por cumplimiento de sus obligaciones o por vencimiento del plazo.

b) Cuando se trata de contratos de ejecución duradera, es común que se establezca un término, por lo que al vencimiento de este, el contrato se da por terminado en forma inmediata.

Existen algunos contratos que cuando expira el término convenido entre las partes, si no se cumple el requisito de demandar su terminación, este plazo se entiende renovado en forma indefinida, por lo que se tendrán que cubrir otros requisitos para que se declare su terminación, como es el caso del arrendamiento para casas habitación en el Distrito Federal.

c) La muerte de uno de los contratantes puede ser causa de terminación de aquellos contratos que se celebran "in tuitu personae", como por ejemplo en el mandato, que por la naturaleza de las obligaciones del mandatario, no sería posible que a su muerte las siguiera cumpliendo una tercera persona (art. 2595-III C.C.).

d) En el caso de aquellos contratos personales que dependen de un plazo, cuando en alguna de las partes surge incapacidad después de celebrado, que le impida continuar con el cumplimiento de sus obligaciones, el contrato puede ser terminado en forma anticipada, como en el ejemplo de la prestación de servicios profesionales, en la cual el profesionista necesita de su capacidad para llevar a cabo el servicio al que se obligó.

e) La ley contempla algunos casos en los que alguna de las partes puede en forma unilateral dar por terminado el contrato, como por ejemplo, en el mandato,

el mandante en cualquier momento puede revocar en forma completamente unilateral el mandato conferido al mandatario, o este a su vez, puede renunciar al mandato conferido (art. 2595-I y II C.C.).

f) Una de las formas clásicas de dar por terminados los contratos, es la voluntad mutua de ambas partes, situación que es perfectamente comprensible, toda vez que cuando contrato contiene obligaciones y derechos que benefician y perjudican sólo a las partes contratantes, entonces por voluntad mutua, se pueden terminar los efectos de este contrato.

En el presente caso se puede dar la situación de que los efectos del contrato hayan beneficiado o perjudicado a terceros, o que se haya efectuado transmisión de dominio de algún bien, por lo que se deberán de subsanar esos efectos en favor de terceros, para el primer caso, y se deberá efectuar una retransmisión de dominio en el segundo caso.

g) En los casos de los contratos bilaterales que se encuentran pendientes de ejecución, y cuando alguna de las partes entra en el estado jurídico de quiebra, el que contrato con el quebrado, podrá exigir al Síndico para que éste declare si se cumplirá debidamente el contrato, siempre y cuando garantice la ejecución del mismo, o por el contrario declarar su rescisión, con la retribución de las prestaciones que ambas partes se hayan otorgado (art. 139 L.Q.S.P).

h) El último de los casos por lo que se puede terminar un contrato, es la resolución del mismo.

Resolución, es lo mismo que rescisión, que significa "rasgar, romper, dividir algo".

El vocablo tiene la misma etimología que la palabra escisión, que vale tanto como separación. Es una voz que expresa un concepto netamente jurídico a saber: privación de efectos de un negocio jurídico por sí mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad (24).

Daremos sólo una explicación pequeña de la rescisión o resolución, como forma de dar por terminado

los contratos, toda vez que mas adelante se hace un estudio mas profundo del tema.

Los contratos pueden rescindirse por dos causas fundamentales: incumplimiento en sus obligaciones e imposibilidad de cumplir las.

Como podemos darnos cuenta, estas causas son externas al contrato, y surgen posteriormente a su celebración, y ambas deberán ser demandadas por el interesado, para el efecto de que la resolución tenga efectos jurídicos plenos, cuando exista una declaración judicial en ese sentido.

Algunos autores manifiestan que el incumplimiento como causa de rescisión, deberá ser de "importancia", para que el mismo sea suficiente para demandar la resolución toda vez que los incumplimientos menores no sirven de fundamento a la rescisión.

En relación con esto, el sustentante manifiesta no estar de acuerdo, toda vez que es ilógico clasificar por tamaños o por grado de importancia los distintos incumplimientos que pueden surgir en un contrato, ya que sería lo mismo como clasificar en ese mismo sentido las obligaciones que ambos contratantes adquieren, las cuales todas y cada una de ellas tienen su papel muy importante dentro de la celebración del contrato.

El incumplimiento, del ángulo que se le quiera ver, provoca un daño o perjuicio al otro contratante, pues todos los contratos se celebran con el ánimo de generar efectos jurídicos que en determinada forma producen un beneficio a las partes contratantes, y si las obligaciones insertas en el contrato dejan de cumplirse, entonces en lugar de que se produzcan beneficios, se generará un daño en alguna de las partes.

Si el contrato ha dejado de producir sus efectos, es lógico que la parte afectada tenga derecho a que tal acto jurídico se dé por terminado anticipadamente, retrotrayéndose en sus efectos, para que las cosas se mantengan en el estado que guardaban antes de su celebración, y subsanando la afectación que hubiere producido.

En resumen, todos los contratos pueden ser resueltos por incumplimiento de las obligaciones de una parte, debiendo demandar ese incumplimiento el interesado, y teniendo la posibilidad de escoger entre el cumplimiento forzoso del contrato, o la resolución, con el correspondiente pago de daños y perjuicios que se le hayan ocasionado (art. 1949 C.C.).

Ahora bien cuando resulta imposible cumplir con las obligaciones derivadas de un contrato, la parte afectada puede demandar su rescisión, además del pago de daños y perjuicios.

VII.- EL CONTRATO DE PROMESA.

El contrato de promesa es aquél en que las partes se obligan a celebrar en un determinado tiempo, otro contrato, especificando perfectamente los elementos esenciales del contrato futuro.

Puede ser bilateral o unilateral. En el primero de los casos se les llama a ambas partes "promitentes", y en el segundo, al que se obliga se le llama promitente, y al que se aprovecha le llama beneficiario.

También se le llama precontrato, antecontrato, contrato preliminar, pero contiene todos los elementos de los contratos, por lo que es correcto que se le llame contrato.

Es un contrato eminentemente formal, toda vez que debe celebrarse por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo (art. 2246 C.C.).

Contiene únicamente obligaciones de hacer, toda vez que solamente se obligan las partes a celebrar posteriormente un determinado contrato, con las características que se especifican en el mismo. Por lo anterior se dice que tiene una función puramente jurídica y no económica.

Según el Maestro Ramón Sánchez Meda, se trata de

un contrato accesorio toda vez que su existencia depende de un contrato futuro, así como de garantía, ya que asegura la celebración de un contrato futuro (25).

El contrato de Promesa es muy parecido a diversas figuras jurídicas, pero existen características en aquél que lo distinguen de estas.

Es diferente a la policitud, toda vez que esta es una declaración unilateral de voluntad, mientras que aquél es un acuerdo de voluntades, ya sea para obligar a una sola parte, o para obligar a ambos contratantes.

Se distingue también de las negociaciones preliminares, en virtud de que en estas no existe ninguna fuerza que vincule realmente a las partes, mientras que en la promesa de contrato existen obligaciones que relacionan perfectamente a los contratantes.

Es diferente también a las cartas de intención, toda vez que estas sólo son documentos en los que las partes negociadoras plasman el estado actual que guardan las pláticas, sin que constituyan obligación alguna, que si existe en la promesa de contrato.

También se distingue del contrato de corretaje, ya que en este sólo se obliga a una de las partes a pagar a la otra una determinada prestación, si esta logra que un tercero contrate con aquella en los mismos términos fijados al principio, sin que exista obligación de ambas partes de celebrar un contrato en determinado tiempo y con determinadas características.

Finalmente, se distingue del contrato mismo, en virtud de que en la promesa de contrato sólo existen obligaciones de hacer y en el contrato prometido pueden existir infinidad de obligaciones en todas sus formas.

La promesa de contrato puede terminar por agotamiento natural de sus efectos, esto es al momento en que se celebra el contrato futuro.

Se puede dar el caso de que se termine, al expirar el término señalado sin que a ninguna de las partes le sea posible celebrar el contrato futuro, o desde el momento en que sea indubitable que el contrato

futuro es imposible de celebrar.

Ahora bien, puede suceder también que alguna de las partes incumpla con la obligación de celebrar el contrato futuro, por lo que la parte afectada podrá demandar judicialmente su celebración, y en caso de que acredite su acción y el demandado se niegue a otorgar el contrato, podrá el Juez conecedor firmar en su rebeldía, pero si la cosa ofrecida pasó a la propiedad de un tercero de buena fe por título oneroso, entonces el contrato de promesa quedará sin efecto, y el contratante que incumplió será responsable de los daños y perjuicios que se le hayan causado a la otra parte (art. 2247 C.C.).

En la promesa de contrato se pueden establecer arras para garantizar el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato futuro, y en el caso de incumplimiento, la parte que se desiste del contrato, perderá la cantidad entregada, o devolverá las arras y un tanto más, según sea el caso. Esto es sólo una cláusula accidental en el contrato, pudiendo las partes insertarla o no en la promesa de contrato.

futuro es imposible de celebrar.

Ahora bien, puede suceder también que alguna de las partes incumpla con la obligación de celebrar el contrato futuro, por lo que la parte afectada podrá demandar judicialmente su celebración, y en caso de que acredite su acción y el demandado se niegue a otorgar el contrato, podrá el Juez conecedor firmar en su rebeldía, pero si la cosa ofrecida pasó a la propiedad de un tercero de buena fe por título oneroso, entonces el contrato de promesa quedará sin efecto, y el contratante que incumplió será responsable de los daños y perjuicios que se le hayan causado a la otra parte (art. 2247 C.C.).

En la promesa de contrato se pueden establecer arras para garantizar el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato futuro, y en el caso de incumplimiento, la parte que se desiste del contrato, perderá la cantidad entregada, o devolverá las arras y un tanto mas, según sea el caso. Esto es sólo una cláusula accidental en el contrato, pudiendo las partes insertarla o no en la promesa de contrato.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO PRIMERO

- (1) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volúmen I. 3a. Ed., Porrúa, México 1977, pág. 9.
- (2) Idem, pág. 12.
- (3) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. 11a. Ed., Porrúa, México 1991, pág. 106.
- (4) De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Volúmen III, 4a. Ed., Porrúa, México 1973, pág. 303.
- (5) De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Volúmen IV, 4a. Ed., Porrúa, México 1978, pág. 127.
- (6) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 105.
- (7) Rojina Villegas Rafael, op. cit. pág. 40.
- (8) Idem, pág. 41.
- (9) De Pina, Rafael, (4), op. cit. pág. 277.
- (10) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 24.
- (11) De Pina, Rafael, (4), op. cit. pág. 279.
- (12) Idem, pág. 295.
- (13) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III, 9a., Ed. Porrúa, México 1980, pág. 111.
- (14) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 10a. Ed., Porrúa, México 1981, pág. 347.
- (15) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 63.
- (16) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 8a. Ed., Porrúa, México 1982, pág. 160.
- (17) De Pina, Rafael, (4), op. cit. pág. 370.
- (18) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 69.

- (19) Borja Soriano, Manuel, op. cit. pág. 265.
- (20) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 77.
- (21) Idem, pág. 78.
- (22) Idem, pág. 115.
- (23) Idem, pág. 118.
- (24) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 2a. Ed., Porrúa, México 1987, pág. 2813.
- (25) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 129.

CAPITULO SEGUNDO

"EL CONTRATO DE COMPRAVENTA"

I.- DEFINICION.

Es un contrato por medio del cual uno de los contratantes llamado vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro, llamado comprador, quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero (26).

El artículo 2248 del Código Civil a la letra dice lo siguiente:

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

Según Francisco Degni, la compraventa constituye uno de los modos de adquirir derivados, y es un contrato oneroso y bilateral, por el que un sujeto llamado vendedor, se obliga a transmitir a otro sujeto, llamado comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporal (herencia, créditos, derechos, acciones), mediante un precio determinado o determinable (27).

Del concepto legal, se puede observar que nuestra legislación contempla, no sólo la compraventa de las cosas materiales, sino también de esas cosas intangibles, como son los derechos. Esto es realmente muy acertado y práctico, toda vez que deja la posibilidad de que puedan ser objeto de la compraventa una infinidad de cosas, por ejemplo los derechos hereditarios, los derechos litigiosos, los créditos, etc..

Es oportuno hacer la observación de que no en todas las legislaciones contemporáneas se contemplan ese tipo de cosas como objeto de la compraventa, y podemos

citar como ejemplo el artículo 1323 del Código Civil Argentino, que a la letra dice lo siguiente:

"Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y esta se obligue a recibirla y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero" (28).

De acuerdo a la disposición transcrita, nos podemos dar cuenta que nuestra definición legal se encuentra inspirada en el derecho civil argentino, con la diferencia notable de que en nuestro derecho se toman en cuenta la venta de derechos, así como se suprime la obligación del comprador de recibir la cosa.

Acerca de la obligación del comprador de recibir la cosa, podemos pensar que nuestros legisladores establecen dicha obligación inmersa en la definición, y dejando abierta la posibilidad de que se pueda dar el caso en el que no se reciba la cosa por parte del comprador, toda vez que puede ser que el vendedor siga teniendo al posesión de la cosa bajo otro título, como puede ser el de arrendatario, o el de comodatario; o que la posesión de la cosa se le entregue o la siga manteniendo un tercero, como puede ser por arrendamiento o comodato.

El hecho de que no se entregue la posesión de la cosa al comprador, y este no la reciba, no impide que exista una transmisión de la propiedad, pues esto se realiza desde el momento en el que se celebra el contrato, según lo establece el artículo 2249 de nuestro Código Civil, el cual dice lo siguiente:

"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".

Podemos hablar de una gran variedad de casos en los que no se entrega la posesión de la cosa vendida al momento de la celebración del contrato de compraventa, como sucede en la venta de cosa futura (art. 2309 C.C.), la venta de esperanza, etc., en donde la transmisión de

la propiedad se realiza al momento de la celebración del contrato, quedando pendiente la entrega de la posesión de la cosa vendida, e inclusive el pago del precio pactado.

En general, creemos que nuestro Código Civil establece debidamente la definición de compraventa, al contemplar perfectamente situaciones que pudieran darse en la interpretación del contrato, derivadas de la cosa que se pretende vender, del precio pactado, así como de la posesión del bien.

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

A) ROMA.

Para el Derecho Romano, la compraventa o "emptio-venditio", es un contrato bilateral y, por tanto, de buena fé.

Dentro de las características especiales que tuvo la compraventa en esa época, se encuentra en que era un contrato consensual, toda vez que se necesitaba únicamente el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento (29).

Otra de sus características era que por la celebración de la compraventa no se transmitía en sí la propiedad de la cosa vendida, sino el poder que se tenía sobre dicho objeto.

No era un contrato traslativo de dominio, ya que el vendedor se obligaba sólo a transmitir, mediante una "mancipatio in iure cesio" o una "traditio". Sólo se contemplaba la obligación de entregar la posesión del bien, y no necesariamente la propiedad.

De la compraventa no derivaba algún derecho real a favor del comprador, ya que este no adquiría dominio sobre la cosa, sino sólo un derecho de crédito que podría hacerse valer exclusivamente frente al vendedor.

A su vez, el vendedor se obligaba a procurar la pacífica posesión de la cosa en poder del comprador o

"habere licere", se encontraba obligado a un "facere", no a un "dare", y si era necesario a hacer que el comprador ganara el juicio posesorio que un tercero pudiera iniciar en su contra.

Para el caso de que se efectuara la venta de cosas ajenas, el comprador no podía alegar la nulidad del contrato, siempre y cuando el comprador le garantizara la posesión pacífica y útil, aún cuando tuviera conocimiento de que la cosa adquirida fuera ajena, mientras no se le privara de la cosa.

Lo anterior no quiere decir que el derecho romano permitiera la venta de cosa ajena, o que considerara esta como algo lícito, lo que sucedía era que la obligación del vendedor era solamente la de entregar la cosa y procurar la posesión pacífica de esta para el comprador, y si un tercero lograba reivindicar la cosa vendida, entonces se consideraba que el vendedor había incumplido con su obligación específica (30).

Otra característica dentro del derecho romano, era que el precio debía pagarse única y exclusivamente en dinero, por lo que si se pagaba el precio con otro bien, entonces se trataba de un contrato "innominado".

El precio debería consistir en dinero; ser fijo, es decir, determinado o determinable; ser verdadero, y ser justo, ya que otorgaba al vendedor, en caso de "laessio enormis", la acción rescisiva.

En la última etapa del derecho romano, la compraventa sufrió notables cambios que provocaron su evolución. Las figuras clásicas de la "mancipatio" y la "in iure cesio", fueron siendo sustituidas paulativamente por la simple "traditio".

Las primeras dos figuras se referían exclusivamente a las cosas "mancipi", por lo que en estas si era posible que se generara una transmisión de la propiedad, y la "traditio" a las "nec mancipi", y cuando esta última recaía sobre cosas "mancipi", sólo se transmitía la posesión de la cosa vendida, por lo que para que fuera posible la transmisión de la propiedad, se necesitaba, y mediante el transcurso del tiempo, que se diera la "usucapio".

Posteriormente, la "traditio" se consideró para la transmisión de la propiedad de los bienes "mancipi", por lo que se constituyó una sustitución de las anteriores figuras, e inclusive la "traditio real" cayó en desuso, ya que se utilizaba mas comunmente la "traditio simbólica" y la "traditio ficta".

B) DERECHO FRANCES.

El Código Civil francés define a la compraventa "como un contrato por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y el comprador a pagarla".

De acuerdo a la definición anterior, podrían surgir infinidad de dudas sobre la verdadera teoría francesa de la compraventa, toda vez que al parecer no se aparta en lo mas mínimo a la corriente romana, pero es importante estudiar esta legislación en su conjunto, toda vez que con las demás disposiciones que regulan este contrato se puede contemplar debidamente este acto.

En el derecho francés, anterior al Código Napoleón, en la época de Pothier, se continuaba con la teoría romana de que en la compraventa era esencial la entrega del bien, para el efecto de que existiera transmisión de la propiedad, pero seguían teniendo uso la traditio simbólica y la ficta.

Algunos contemporáneos de Pothier llegaron a considerar que la transmisión de la propiedad se llegaba a verificar desde el momento de la celebración del contrato.

Con estas dos corrientes se redactó en el año de 1804 el Código Napoleón, el cual consagró diversos principios que tuvieron una gran influencia en la mayor parte de las legislaciones latinas.

De entre esos principios podemos resaltar los siguientes:

Establece la obligación de entregar la cosa vendida a cargo del vendedor, desde el momento en que se celebra el contrato, y para el caso de que la cosa no se

entregue al comprador, entonces este será acreedor del vendedor, quedando la cosa por cuenta y riesgo de este último (art. 1138 del Código Napoleón).

En relación con la transmisión de la propiedad, y de acuerdo al artículo 1582 del ordenamiento francés en comento, se establece que la misma quedará adquirida de derecho por parte del comprador, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregada y el segundo no se encuentre satisfecho (31).

Según palabras de Planiol y Ripert, los redactores del Código Civil son los que modificaron la noción histórica de la compraventa, al decidir implícitamente que esta supone la transmisión de la propiedad de la cosa vendida al adquirente de esta. Al final del antiguo derecho, Pothier afirmaba que la transmisión de la propiedad no era elemento de la venta, ya que esta sólo hacía nacer obligaciones recíprocas entre las partes (32).

En la legislación francesa se eliminó completamente el supuesto de que era posible la venta de cosa ajena, toda vez que en su artículo 1599 consagró el principio de la nulidad de la compraventa de cosa ajena, tomando en cuenta la generación de la obligación del vendedor para pagar los posibles daños y perjuicios que se hubieren ocasionado al comprador.

Esto es muy importante, ya que desde el punto de vista de la anterior disposición, se elimina completamente el principio romano de que con la compraventa sólo se generaban obligaciones de pagar el precio y de entregar la cosa vendida, procurando la posesión pacífica de esta, no importando si la cosa era ajena, pues aunque el comprador tuviera conocimiento de esta situación, no podía hacer nada al respecto mientras no se le molestara en su posesión, lo que actualmente nos parece completamente antijurídico, por lo que con esto se resalta la importancia y enorme influencia del derecho francés no sólo en nuestra legislación, sino en la de la mayor parte de los países latinos.

C) DERECHO MEXICANO. CODIGOS DE 1870, 1884 Y VIGENTE.

Nuestra legislación civil la podemos clasificar de acuerdo a los Códigos Civiles de 1870, 1884, así del vigente que data del año de 1928.

En los dos primeros ordenamientos se continuó con modelo romano, ya que incluye la obligación del vendedor de entregar la cosa, así como tampoco incluye la transmisión del dominio.

El artículo 2811 del Código de 1884, igual al relativo del de 1970, dice:

"La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero" (33).

Por lo pronto, estos códigos comenzaron ya a diferenciar las cosas de los derechos, estableciendo al obligación de entregar las primeras, y la de transferir los segundos, con lo que se puede interpretar que en las cosas no existía transmisión de dominio, sólo de posesión.

Lo anterior constituye una diferencia notable con la definición legal del código vigente, el cuál no diferencia entre la entrega de la cosa y la transferencia del derecho, al establecer la transferencia de la cosa o del derecho, dándoles el mismo tratamiento a los dos; además elimina la fórmula romana de la entrega de la cosa, la que consideramos se encuentra implícita en la definición, y sólomente en sus excepciones es cuando se deberá establecer en el contrato, por lo que lo único en lo que concuerdan es en que el comprador tiene que pagar por la cosa vendida un precio cierto y en dinero.

Por otro lado, los códigos del siglo pasado, establecieron ya desde ese momento que el contrato se perfecciona con la convención en la cosa y en el precio, lo que prácticamente fué transcrito en nuestro Código vigente en su artículo 2249.

Referente a la traslación de dominio en la

compraventa, los códigos de 1870 y de 1884, establecieron que en la venta de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, con lo que desaparece la presunción de que en tales ordenamientos se continuara con el modelo romano de que la compraventa no es contrato traslativo de dominio, lo que fué perfectamente subsanado en el código vigente, de acuerdo a la definición legal ya transcrita y mencionada en múltiples ocasiones.

A mayor abundamiento a lo anterior, el artículo 2822 del código de 1884, estableció que desde el momento en que la venta es perfecta, la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor, teniendo ambos contratantes el derecho de exigirle al otro el cumplimiento del contrato.

Ahora bien, los códigos sustituidos por el de 1928, eliminaron completamente la posibilidad de que en nuestro sistema de derecho se pudiera dar la venta de cosa ajena, como sucedió en el derecho romano, al establecer el código de 1884, en su artículo 2831, la nulidad de la venta de cosa ajena, además de la responsabilidad por parte del vendedor en relación con la generación de daños y perjuicios.

Al respecto el código civil vigente transcribió prácticamente esa disposición en su artículo 2270, agregando lo relativo a los adquirentes de buena fé, y que se encuentran inmersas en el capítulo relativo al Registro Público.

En relación con las consecuencias que pudieran generarse con la celebración de este tipo de contratos, el artículo 1276 del código de 1884, estableció que "los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fé, al uso o a la ley."

En resumen, nuestras legislaciones civiles anteriores a la vigente, retomaron algunos aspectos del derecho romano, del derecho italiano, pero principalmente del derecho francés, siendo dichos aspectos modificados en nuestro código civil vigente, algunos sustancialmente, otros de forma no muy considerable, pero el hecho es que

nuestro sistema de derecho ha ido evolucionando, en lo que se refiere al contrato de compraventa, lo que no es obstáculo para afirmar que en algunos aspectos tiene deficiencias muy marcadas, lo que se analizará con mas calma en su oportunidad.

III.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La compraventa la podemos clasificar como un contrato generalmente BILATERAL, toda vez que genera derechos y obligaciones para ambas partes contratantes.

Es un contrato eminentemente TRASLATIVO DE DOMINIO, en virtud de que con su celebración opera una transferencia de la propiedad por parte del vendedor y en favor del comprador.

Es un contrato CONMUTATIVO, ya que por lo regular es posible determinar la ganancia o pérdida de las partes desde el momento de su celebración, aunque se exceptiona a lo anterior la compra de esperanza, en la cual podríamos decir que se trata de un contrato ALEATORIO (art. 2792 y 2793 C.C.), en la cual no se sabe con precisión la ganancia o pérdida que puedan tener ambas partes, tomando el riesgo el comprador de la existencia de esos bienes futuros o de que se puedan estimar en dinero.

Es ONEROSO porque representa provechos y cargas en forma recíproca para ambos contratantes.

La compraventa se encuentra perfectamente reglamentada por la ley, por lo que podemos decir que se trata de un contrato TÍPICO NOMINADO.

De acuerdo a la forma que debe de cubrir, cuando se trata de muebles, podemos decir que es CONSENSUAL, ya que se necesita sólo del consentimiento para su celebración, y FORMAL si se trata de inmuebles, ya que que se necesita de una forma perfectamente definida para su celebración.

En otro sentido, podríamos decir que el contrato

de compraventa tiene muchas y muy variadas especies, y se dan de acuerdo a su naturaleza, a su objeto y a tantos otros aspectos del contrato mismo.

a) En primer lugar podríamos diferenciar a la compraventa VOLUNTARIA de la NECESARIA.

La diferenciación estriba básicamente en la espontaneidad del consentimiento del vendedor, ya que en la compraventa voluntaria, ambas partes de mutuo propio deciden celebrar el contrato, sin que exista una fuerza exterior que los obligue a su celebración.

En la segunda de ellas, existe una fuerza coercitiva que obliga al vendedor a celebrar el contrato. Como ejemplo de estas podríamos mencionar a las ventas que se efectúan dentro de un juicio, o sea en almoneda pública, (art. 2323 C.C.), en donde incluso aunque el vendedor se niegue a firmar la escritura de compraventa, el Juez de conocimiento lo hará en su rebeldía (art. 509 C.P.C.); también es ejemplo la venta de los bienes del quebrado (art. 211 L.O.S.F.), en donde se le da una aplicación parecida a la de los remates judiciales, con sus características especiales.

b) También, podríamos decir que existe compraventa PRIVADA o PUBLICA.

La primera de ellas se refiere a los contratos en donde el vendedor elige al comprador, y en la segunda el vendedor efectúa la venta mediante subasta pública, adjudicando la cosa al mejor postor, quién es el que mejor precio ofrece.

c) Existe también la diferenciación entre compraventa JUDICIAL y EXTRAJUDICIAL.

La única diferencia entre este tipo de contratos es la participación o no de la autoridad judicial en su celebración.

d) Existe compraventa COMUN, cuando el contrato se rige por las reglas generales para dicho contrato, y será compraventa ESPECIAL aquella que tiene que regirse, además de las disposiciones generales para este contrato, por aquellas especiales, según se trate del tipo de

compraventa. Como ejemplo de las segundas podríamos mencionar a la que se realiza con reserva de dominio (34).

e) Por último, la compraventa se puede diferenciar en CIVIL y MERCANTIL.

La primera de ellas la podemos identificar como aquella que se celebra con el sólo propósito de realizar el acto jurídico, o sea, con la intención única, ya sea de vender, ya sea de comprar, diferenciándose sustancialmente de la segunda, en que en esta predomina la intención de obtener un lucro, o de especular, por parte de los contratantes.

También es mercantil la compraventa, cuando se celebra entre comerciantes, según lo dispone la fracción vigésima primera del artículo 75 del Código de Comercio.

Se considera mercantil, todo aquél contrato de compraventa que tenga por objeto títulos de crédito, tales como acciones y obligaciones.

Es importante señalar que en cuanto a su regulación se marcan muchas diferencias entre estos dos tipos de compraventas, sobre todo en cuestión de términos, debido principalmente a la rapidez que reclaman las transacciones mercantiles.

IV.- ELEMENTOS ESENCIALES Y REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA.

La compraventa, como todos los contratos debe tener elementos esenciales y requisitos de validez, siendo oportuno diferenciarlos para el efecto de no confundirlos.

Los elementos esenciales son aquellos que permiten que el contrato de compraventa tenga vida, sin los cuales no podría existir, y por lo tanto su ausencia le impide que cree situaciones de derecho entre las partes contratantes.

Los requisitos de validez, son aquellos que se

necesitan para que el contrato de compraventa tenga efectos jurídicos plenos, pero que la omisión o defecto de alguno de ellos no da como consecuencia la muerte del contrato, sino que puede ser subsanable, en determinados casos, y sólo cuando esa omisión o defecto no se subsanan, o cuando lo dispone la ley, el contrato es declarado inválido, desapareciendo los efectos que ya ha creado.

ELEMENTOS ESENCIALES.

Igual que en todos los contratos, en la compraventa son elementos esenciales, tanto el consentimiento, como el objeto.

CONSENTIMIENTO. Según Francisco Degni, el consentimiento consiste en el acuerdo entre el vendedor y el comprador de transferir la propiedad de una cosa determinada, por un precio determinado o determinable (35).

El consentimiento en este contrato se debe explicar como la expresión de la voluntad de los contratantes en celebrar el acto jurídico de compraventa, esto es, uno en querer vender, y el otro en querer comprar.

Es necesario que para que se entienda expresado el consentimiento, ambos contratantes estén completamente de acuerdo entre la cosa y el precio. En defecto de lo anterior, existiría ausencia del consentimiento, lo que acarrearía inexistencia del contrato.

En algunas de las modalidades del contrato de compraventa, el consentimiento se puede condicionar de ciertas maneras, como ocurre con la venta "ad gustum", sobre muestras, o se trate de que la venta se encuentre condicionada por algún suceso futuro e incierto.

EL OBJETO. El objeto directo de la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa, por una parte, y por la otra, en pagar un precio cierto y en dinero.

Este objeto no debe confundirse con el de las

obligaciones, en las cuales el objeto sería en todo caso, la cosa y el precio, los cuales vendrían a ser el objeto indirecto del contrato, y directo de las obligaciones generadas en el contrato.

Podríamos decir, en conclusión, que el contrato de compraventa sería inexistente, por las siguientes cuatro razones:

- 1.- Por falta de la cosa que se quiere vender.
- 2.- Cuando no existe el precio de la cosa que se intenta vender.
- 3.- Cuando se carece de la intención de transmitir el dominio de la cosa.
- 4.- Cuando se carece de la intención de pagar el precio cierto y en dinero a cambio de la transmisión del dominio de la cosa.

REQUISITOS DE VALIDEZ.

Independientemente de los elementos de existencia, todos los contratos tienen requisitos de validez, que son todos aquellos necesarios para que surtan sus efectos idóneos.

Dentro de estos requisitos de validez, podemos mencionar la capacidad, la forma y el fin o motivo.

La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, esto es para tener la posibilidad de ser sujeto de derecho, y en consecuencia poder celebrar actos jurídicos.

La capacidad en la compraventa es la aptitud para celebrar dicho contrato, ya sea como vendedor, ya sea como comprador. Este elemento será estudiado mas a fondo respecto del inciso de los elementos personales.

La forma en el contrato de compraventa, la podemos definir como la manera en la que los contratantes deben otorgar su consentimiento. Esto lo observaremos con mas detalle en el momento en que estudiemos los elementos

formales.

Por último, el fin o motivo del contrato de compraventa, es aquella finalidad que orilla a los contratantes a celebrar dicho contrato, es la causa que predomina en sus intenciones, ya sea de vender o de comprar.

Esta finalidad debe ser lícita, esto es, no deberá perseguir nada ilícito, definiendo como ilícito, todo aquello que se encuentra prohibido por la ley.

El Artículo 1830 del Código Civil define a la ilicitud "como todo aquello que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Asimismo el profesor García Máynez define a lo ilícito como la omisión de los actos ordenados y la ejecución de los actos prohibidos (36).

De acuerdo a lo anterior, podemos decir que el contrato de compraventa siempre deberá tener una finalidad lícita, esto es, nunca deberá perseguir fines que vayan en contra de las leyes de orden público, o contra las buenas costumbres.

Ahora bien, podemos clasificar en forma mas específica a los elementos en el contrato de compraventa. Esta clasificación se hace mas comunmente, separando esos elementos en personales, reales y formales.

ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales en la compraventa son aquellas personas contratantes, es decir, el comprador y el vendedor.

La primera cuestión que sale a relucir en estos elementos, es la capacidad de ambos contratantes. De acuerdo a lo que establece el artículo 1798 del Código Civil, "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". Interpretando este artículo, podríamos decir que aquellos que carecen de la capacidad para contratar son incapaces para comprar o vender.

El Código Civil enumera las causas de

incapacidad natural y legal en las siguientes:

Los menores de edad; los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

Estas causas son aplicables en general para toda clase de contratos, pero en el caso específico de la compraventa, en forma limitativa, e interpretándose a contrario sentido, podríamos hablar de las personas que pueden vender y comprar.

Los artículos 2274 y 2276 del Código Civil prohíben que los extranjeros y las personas morales puedan comprar bienes raíces, y sólo lo podrán hacer sujetándose a lo que dispone el artículo 27 de nuestra Carta Magna. Asimismo menciona como prohibición para los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores de oficio, los procuradores, y los peritos, que puedan comprar los bienes que sean objeto de los juicios en los que intervengan.

En el capítulo respectivo se menciona, entre otros, el caso de los copropietarios, a los que se les impide vender su parte respectiva a terceros, si no le notifica a los otros copropietarios, para que estos hagan uso de su derecho del tanto.

No pueden comprar los bienes que están administrando los tutores, los curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores y los empleados públicos, según se establece en el artículo 2280 del Código Civil.

Por último, les está prohibido comprar a los peritos y corredores, los bienes en cuya venta hayan participado, disposición contenida en el artículo 2281 del Código Civil.

Si se realiza una venta en contravención con los supuestos mencionados anteriormente, la misma será nula, si se hubieran efectuado directamente por los mencionados, o por interpósita persona.

Nos hemos ocupado únicamente de las incapacidades que tienen las personas para comprar, pero para el caso de los que pueden vender, lo único que se puede mencionar al respecto es que el vendedor, además de tener la capacidad general para contratar, debe tener el dominio del bien que desea vender.

Para el caso de los bienes propiedad de personas que tengan incapacidad natural o legal, la venta se puede efectuar por conducto de sus representantes legales, ya sea que se trate de tutor, de curador, o de otra persona legitimada debidamente para representar al incapáz.

ELEMENTOS REALES.

En el contrato de compraventa, los elementos reales son dos: la cosa y el precio.

a) LA COSA. Podemos afirmar que las cosas objeto de la compraventa, son todos aquellos bienes que pueden ser objeto de apropiación, entendiéndose como tales, aquellos que no se encuentran fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, de acuerdo a lo que disponen los artículos 747, 748 y 749 del Código Civil (37).

La cosa como elemento real de la compraventa, y considerada como bien, puede clasificarse en: muebles e inmuebles; aquellos considerados según las personas a quien pertenecen; los mostrencos y vacantes; los fungibles y no fungibles; los consumibles y no consumibles, y corpóreos o incorpóreos.

La principal clasificación es la que divide a las cosas como muebles e inmuebles. Son muebles todos aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, como en el caso de los animales, o que necesiten una fuerza exterior. También son muebles por disposición legal, los derechos

personales y las obligaciones que recaen sobre cosas muebles, las acciones de sociedades y asociaciones, y por último los derechos de autor.

Son bienes inmuebles todos aquellos que por su naturaleza no se pueden trasladar de un lugar a otro, o que por disposición legal son considerados como tales, como por ejemplo aquellos que son muebles, pero que por su destino agrícola, industrial, civil o comercial, pertenecen al mismo dueño del inmueble y son necesarios para los fines de la explotación.

Los bienes, según la persona a quien pertenezcan, son del poder público, o privados. Los mostrencos son aquellos de los que se ignora quién pueda ser su dueño, y los vacantes son los que no tienen dueño cierto y conocido. Los bienes fungibles son aquellos que tienen un mismo poder liberatorio para con otros en el pago, son genéricos, y los no fungibles no cuentan con ese mismo poder, son específicos. Los consumibles son aquellos que no permiten su uso por mas de una vez, y los no consumibles si tienen esa posibilidad. Por último son corpóreos todas las cosas, e incorpóreos, los derechos.

Para que las cosas puedan ser consideradas como elemento de la compraventa, se necesita, en primer lugar que exista físicamente en la naturaleza, o que sea susceptible de existir tratándose de la venta de cosas futuras.

Si la cosa es inexistente al momento de celebrar el contrato, entonces el contrato mismo es inexistente (38).

Si la cosa perece antes de la celebración del contrato, el comprador puede alegar la inexistencia del contrato, y exigir la devolución del precio, pero si la cosa pereció parcialmente, entonces tendremos que acogernos a la disposición relativa del Código Civil de 1884, que proporcionaba al comprador a desistir del contrato, o a mantenerlo respecto de la parte de la cosa que aún existe, toda vez que el ordenamiento actual es omiso al respecto (39).

Ahora bien, en relación con la pérdida de la cosa, nuestro código en su artículo 2021, la establece en

forma material y jurídica, toda vez que habla de las cosas que perecen, de las que desaparecen y de las cosas que por alguna razón quedan fuera del comercio.

En relación con la venta de cosas futuras, esta está permitida, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1826, el mismo que prohíbe la venta de la herencia de una persona viva, aún en el caso de que esta preste su consentimiento.

Este tipo de venta puede efectuarse de dos formas. La primera es la que establece que el precio se pagará sólo en el caso de que la cosa llegue a existir, y la segunda es aquella en la que se tiene que cubrir el precio aún cuando la cosa no llegue a existir, que es la llamada compraventa de esperanza.

Para que la cosa sea considerada como elemento real de la compraventa, se necesita, también, que esta tenga la posibilidad de ser vendida, y que no exista disposición que prohíba su enajenación.

En relación a esto, podemos afirmar que el código no define que cosas se encuentran dentro del comercio, sino que se dedica a enumerar aquellas que no lo están.

El artículo 747 de nuestro Código Civil establece que son susceptibles de apropiación, todas aquellas cosas que no estén excluidas del comercio, y el 749 dice que están fuera del comercio por su naturaleza, las cosas que no pueden ser poseídas por un sólo individuo, y por disposición legal, aquellas que no se pueden reducir a propiedad particular.

Las primeras no se encuentran legisladas, pero podemos mencionarlas, como aquellas que se encuentran en la naturaleza, pero que no es posible apropiarlas, como la luna, el mar, etc.

Las segundas sí se encuentran en la ley, y son de dos tipos; los bienes de uso común, que están fuera del comercio en forma definitiva, y los bienes de servicio público, los cuales están fuera del comercio mientras sean de servicio público. Ambos son inalienables e imprescriptibles.

En tercer lugar, para que las cosas se puedan considerar como elementos reales del contrato de compraventa, estas deben ser determinadas o determinables.

De acuerdo al Maestro Rafael Rojina Villegas, existen tres formas en el derecho para la determinación de las cosas (40).

La primera no tiene ningún problema, y es la que habla de cuerpos ciertos, de cosas ciertas.

La segunda es la que nos habla de determinar las cosas de acuerdo a su especie, y que se da atendiendo género, cantidad, calidad, peso y medida.

También tenemos a la determinación por género, la cuál es totalmente inservible para el derecho, toda vez que se trata de la forma mas imprecisa para determinar una cosa.

Por último, para que la cosa pueda ser objeto de la compraventa, es necesario que el vendedor sea el titular del derecho que quiere enajenar.

b) EL PRECIO. El precio debe ser siempre cierto y en dinero, y se refiere a la suma que el comprador se obliga a entregar a cambio del objeto de la venta (41).

No existe la compraventa si el precio no es cierto y en dinero. Debe ser determinado o determinable, debe ser serio, así como justo.

En el caso del precio justo, nos referimos a que se acerque lo mas posible al precio real, y cuando no se cumple esto, no podemos hablar de inexistencia del contrato, sino únicamente de nulidad del mismo. Lo que se ocasiona con esta situación es lo que llamamos lesión, como vicio que puede afectar la voluntad, cuando el precio es exageradamente desproporcionado, aprovechándose el vendedor de la suma ignorancia, de la notoria inexperiencia o de la extrema miseria del comprador.

Por el contrario, se puede dar el caso de que exista el precio desproporcionadamente bajo con el valor de la cosa, y entonces estaríamos hablando de lesión pero

en perjuicio del vendedor.

Puede tratarse de precio en moneda metálica, en papel moneda, en moneda nacional o extranjera.

Podemos decir que el precio es verdadero cuando se fija con la intención real de que el vendedor pueda exigirlo.

ELEMENTOS FORMALES.

En cuanto a la formalidad como elemento de la compraventa, podemos decir lo siguiente:

El contrato de compraventa de bienes muebles es un contrato por excelencia informal, toda vez que la ley no exige determinada forma para su celebración, por lo que lo podemos considerar como eminentemente consensual.

Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles o derechos reales cuyo valor sea hasta de quinientos pesos, se debe celebrar por escritura privada, firmada ante dos testigos y ratificada ante Notario Público, Juez de Paz o ante el Registro Público de la Propiedad, según lo establece el artículo 2317 de nuestro Código Civil.

Cuando se trate de bienes inmuebles cuyo valor sobrepasa la cantidad de trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo, se exige que sea celebrado en escritura pública, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2320 del Código Civil.

Cuando se realiza venta de inmuebles cuyo valor no excede la cantidad mencionada con anterioridad, cuando la venta sea al contado, podrá formalizarse haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad, que se expide al vendedor a cuyo favor se encuentra inscrito el bien, lo que se establece en el artículo 2321 del Código Civil.

Es muy importante resaltar que para el caso de compraventa de bienes inmuebles, si esta no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no producirá efecto alguno contra terceros.

V.- CONTENIDO OBLIGACIONAL EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En el contrato de compraventa, como entodos los contratos bilaterales, ambas partes, en este caso, comprador y vendedor tienen obligaciones y derechos recíprocos.

Es importante mencionar, que por lo general las obligaciones del vendedor son, a su vez, derechos del comprador, así como las obligaciones del comprador son, a su vez, derechos del vendedor.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Es muy difícil encontrar consenso entre los diferentes autores en relación con las obligaciones del vendedor en la compraventa, pero de acuerdo a lo que dispone el artículo 2283 de nuestro Código Civil, el vendedor esta obligado a entregar la cosa al comprador; a garantizar la calidad de esta, y a prestar la evicción.

a) ENTREGA DE LA COSA. De acuerdo al Doctor Néstor A. Pizarro, comprende no sólo la cosa en sí, sino también todos sus accesorios, el derecho de propiedad que sobre ella corresponde al vendedor, el cuál por lo regular es transmitido por el sólo efecto de la celebración del contrato, y los gastos necesarios para la entrega, que corren por su cuenta. Debe ejecutarse esta prestación en el lugar y tiempo convenidos; a falta de estipulación expresa en el lugar y tiempo que fué intención de las partes, o en la condición que establece la ley, según la naturaleza de las cosas (42).

Podemos hablar de que existen tres formas de entrega de la cosa vendida: la entrega real, que consiste en la entrega material de la cosa, o del título si se trata de un derecho. La entrega jurídica, que es aquella que se recibe por el comprador si que exista una entrega material, como puede suceder en el caso de que la cosa quede en depósito de un tercero, o en poder material del vendedor, bajo el título de arrendatario, comodatario, etc. Y por último la entrega virtual, que es aquella en

la que el comprador expresa su consentimiento en el sentido de que recibió la cosa, aún cuando esta quede en poder del vendedor, el cual sólo tendrá las obligaciones de un depositario.

El vendedor está obligado a entregar la cosa en el estado en que se encontraba al celebrar el contrato, a menos que exista convenio en contrario y éste se obligue a entregar la cosa en mejores condiciones.

Como ya ha quedado establecido con anterioridad, a semejanza con el derecho civil argentino, los gastos de entrega de la cosa correrán a cargo del vendedor, y los de su transportación o traslado, serán a cargo del comprador, situación que puede ser materia de pacto entre las partes.

Para el caso de que el comprador no haya pagado el precio de la cosa vendida, el vendedor no estará obligado a entregarla, salvo el caso de que se trate de compraventa en la que se pacte el pago del precio en plazos, en la que deberá entregar la cosa al momento de la celebración del contrato. Tampoco se encuentra obligado a entregar la cosa si concedió un plazo al comprador para el pago, y descubre con posterioridad a la celebración del contrato que este es insolvente.

b) A GARANTIZAR LA CALIDAD DE LA COSA. Esta garantía se refiere a que el comprador debe de responder por la calidad de la cosa de que se trató en la compraventa; que no contenga vicios ocultos al tiempo de la enajenación, los cuales puedan impedir su uso normal, que la hagan impropia para su destino, o que por su naturaleza el comprador no la hubiera adquirido de haberlos conocido, o si lo hubiera hecho, habría sido por menos precio.

El vendedor no responde de vicios que sean manifiestos, por que en todo caso queda a cargo del comprador el adquirir la cosa con los defectos que están a la vista, ni tampoco se responde de aquellos vicios ocultos, pero de los cuales el comprador tenía conocimiento de ellos, o estuviera obligado a conocerlos por razón de su profesión u oficio.

De acuerdo al Maestro Ramón Sánchez Medal, para

que los vicios ocultos puedan engendrar responsabilidad en contra del vendedor, se necesita que sean ocultos o no manifiestos; que sean ignorados por el comprador; que perjudiquen a la utilidad propia de la cosa, y que sean anteriores a la venta, no siendo necesario que el comprador haya conocido tales vicios (43).

c) A PRESTAR EVICCIÓN. El artículo 2119 de nuestro Código Civil define a la evicción "cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición."

Esta obligación por parte del vendedor consiste en indemnizar al comprador, indemnización que variará de acuerdo a lo siguiente:

Si el adquirente renunció al saneamiento, el enajenante sólo cubrirá a aquél el precio de la cosa, pero cuando el comprador adquiere con conocimiento de los riesgos de evicción y se somete a sus consecuencias, el vendedor no tiene obligación alguna.

Si el vendedor hubiera enajenado de buena fé, sólo está obligado a indemnizar al comprador en el precio de la cosa, mas los gastos de contrato, si hubieran corrido a cargo del comprador, los gastos de juicio, así como las mejoras que el adquirente hubiera hecho a la cosa.

Si el vendedor hubiere procedido de mala fé, cubrirá el precio de la cosa al momento de la celebración del contrato, o de la evicción, a elección del comprador; todas y cada una de las mejoras, aunque hayan sido por mero placer y los daños y perjuicios causados.

El vendedor tiene la obligación de comparecer al juicio de evicción, ya que en caso contrario indemnizará al comprador como si hubiere actuado de mala fé.

Si ambos contratantes actuaron de mala fé, no existirá obligación alguna por parte del vendedor.

Se mencionan otras obligaciones a cargo del vendedor, pero que no tienen una regulación muy precisa en nuestro Código, las cuales son: conservar la cosa

hasta el momento de la entrega al comprador, la que existe sólo en el caso de que el vendedor se convierte en depositario, y cuando el comprador se niega a recibirla, caso en el que sólo será responsable por dolo o culpa grave.

La obligación de transmitir la propiedad de la cosa, lo que sucede por el sólo hecho de la celebración del contrato.

Por último la de garantizar el uso pacífico, respondiendo de los actos jurídicos de tercero para afectar la posesión.

El Maestro Rafael Rojina Villegas menciona también la obligación del vendedor de cubrir la mitad de los gastos de escritura y registro (44).

DERECHOS DEL COMPRADOR.

Como se mencionó con anterioridad, las obligaciones del vendedor son, a su vez, derechos del comprador, los que son los siguientes:

- a) Que se le entregue la cosa.
- b) Que se le garantice su calidad.
- c) Derecho de saneamiento para el caso de evicción.
- d) Que se le transmita la propiedad de la cosa.
- e) Que se le conserve la cosa en tanto se le entregue.
- f) Que se le garantice el uso pacífico de la cosa.
- g) Que el vendedor cubra la mitad de los gastos de escritura y registro.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Las obligaciones del comprador se refieren a la cosa y al precio. Las primeras son la recepción de la cosa y el pago del transporte de la misma. Las segundas se refieren al precio, que debe pagarse en la forma, tiempo y lugar convenidos.

a) RECEPCION DE LA COSA. El comprador está obligado a recibir la cosa, en la forma en la que se encuentre convenida la entrega. Para el caso de negativa a su recepción, el vendedor sólo será responsable de dolo o culpa graves que se puedan ocasionar si este la tiene en su poder.

b) PAGO DEL TRANSPORTE DE LA MISMA. Disposición contenida en el artículo 2285 del Código Civil, lo que puede ser materia de convenio en contrario.

c) PAGO DEL PRECIO. Este debe hacerse en la forma, lugar y tiempo convenidos.

Es necesario que este pago se trate de precio cierto y en dinero, y por lo general deberá ser en moneda nacional de curso corriente.

Por lo regular no se deben pagar intereses sobre el precio ni en venta al contado, ni a plazos, a menos que se hayan pactado expresamente esos intereses; si la venta no se efectuó a plazos, y transcurrió un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio y la cosa rendía frutos; si el comprador se constituyó en mora. En todos los casos en los que no se encuentre pactado interés, se deberá cubrir este a razón del 9% anual, que equivale al interés legal.

Cuando el comprador tenga temor a ser perturbado de la posesión de la cosa o sea perturbado, puede retener el pago del precio, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza suficiente a garantizar la posesión.

Como en el caso anterior, el comprador tiene la obligación de pagar la mitad de los gastos de escrituración y registro, salvo que se convenga algo en contrario.

DERECHOS DEL VENDEDOR.

Como ya se mencionó, las obligaciones a cargo del comprador, son a su vez, derechos para el vendedor, y son los siguientes:

- a) Que se le reciba la cosa en el lugar y tiempo convenidos.
- b) Que corran a cargo del comprador los gastos de transporte de la cosa.
- c) Que se le pague el precio de la cosa.
- d) Que el comprador cubra la mitad de los gastos de escrituración y registro.

VI.- EL PAGO.

Según Sara Montero Duhalt, pago es sinónimo de cumplimiento de las obligaciones. Por cumplimiento de una obligación, entendemos la realización de la prestación a que estaba obligado el deudor frente al acreedor (45).

El pago es el cumplimiento de la prestación que hace el objeto de la obligación, ya se trate de una obligación de hacer, ya de una obligación de dar.

De acuerdo al artículo 2062 del Código Civil, se entiende por pago o cumplimiento a la entrega de la cosa o la cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

La propia definición de pago nos indica la sustancia del pago, que consiste en qué debe pagarse: la prestación misma, el contenido de la obligación de dar, hacer o abstenerse.

El pago en su acepción amplia, consiste en el cumplimiento de una obligación, cualquiera que sea su especie, y una acepción restringida, que consiste en el cumplimiento de obligaciones de dar sumas de dinero.

De acuerdo al Maestro Rafael Rojina Villegas, el pago tiene elementos esenciales, de validéz y específicos (46).

Son elementos esenciales del pago, en primer lugar la manifestación de voluntad de quién lo hace, así como el objeto física y jurídicamente posible, que puede consistir en un dar, hacer o no hacer.

Podemos decir que los elementos de validez son la capacidad de las partes y la ausencia de los vicios de la voluntad.

Y por último, los elementos específicos del pago son la existencia de la deuda, el animo de pagarla, la intervención del deudor o de un tercero para pagarla, y la existencia de un acreedor.

LA FORMA DE REALIZAR EL PAGO.

El pago debe hacerse del modo en que se encuentre pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino por convenio expreso o por disposición de la ley, disposición consignada en el artículo 2078 del Código Civil.

La misma disposición expresa que, cuando una deuda tiene un cantidad líquida y otra ilíquida, podrá el acreedor exigir el pago de la primera, y el deudor pagarla, sin esperar a que se liquide la segunda.

Esto resulta realmente adecuado, toda vez que para el caso de aquellas deudas que han generado una cantidad de intereses, los cuales no se encuentran determinados al momento de ser exigible el adeudo, el acreedor puede exigir el pago del capital sin esperar la liquidación de los intereses, y posteriormente podrá exigir el pago de estos determinando su monto.

Es oportuno hacer la mención de que cuando se efectúan pagos parciales al adeudo que ya generó intereses, no podrán imputarse a capital si existen intereses vencidos y no pagados, salvo que exista convenio en contrario, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2094 del Código Civil.

En materia mercantil, según el artículo 364 del Código de Comercio, cuando el acreedor recibe pagos al capital y no se reserva expresamente el derecho a los intereses pactados, extingue la obligación del deudor para cubrirlos. Asimismo, cuando se hacen pagos parciales sin que se determine su aplicación, se imputarán en primer término a intereses vencidos y posteriormente al capital.

Aún cuando el pago de la obligación se pueda efectuar en forma parcial, el acreedor no está obligado a recibirlo así, toda vez que el cumplimiento fraccionado de una obligación debe estar expresamente pactado al momento de que se contrajo la obligación, posteriormente a ella o cuando la ley así lo dispone, además que existen obligaciones que por su naturaleza no se pueden dividir.

PAGO DE COSA AJENA.

El artículo 2087 del Código Civil establece la prohibición del pago con cosa ajena, declarando la nulidad del mismo, pero toma en cuenta que cuando se hubiere hecho el pago con dinero o un bien fungible ajeno, no habrá repetición en contra del acreedor que lo consumió de buena fé.

De lo anterior podemos interpretar que el legítimo dueño del dinero o bien fungible con el que se pagó la deuda tendrá acción con aquél que efectuó el pago con los bienes de su propiedad.

Ahora bien, tratándose de el pago con cosa ajena, que no es dinero ni bien fungible, podemos por analogía, aplicar las reglas de la venta de cosa ajena, en donde se considerará nulo el pago, y el deudor será responsable de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar si actuó de mala fé.

El pago será revalidado si antes de que se efectúe la evicción, el deudor adquiere por cualquier título la propiedad del bien que se dió indebidamente en pago.

Quando la cosa ajena pagada aparezca inscrita en

el Registro Público de la Propiedad a nombre del deudor, el adquirente de buena fé será protegido y el pago será válido, y en el caso de que posteriormente sufra evicción, tendrá los mismos derechos que quién compra de buena fé, para el caso del saneamiento.

TIEMPO EN QUE DEBE EFECTUARSE EL PAGO.

El pago debe realizarse en el tiempo y plazo que se encuentra convenido, y a falta de convenio expreso nos tendremos que atener a lo que dispone el artículo 2080 del Código Civil, que indica que cuando se trate de obligaciones de dar, sólo podrá exigir el pago el acreedor, pasados treinta días desde que se interpuso judicialmente, ante notario o dos testigos, al deudor.

Cuando se trata de obligaciones de hacer, deberán pagarse cuando lo exija el deudor, y haya transcurrido el tiempo para su cumplimiento.

LUGAR EN EL QUE DEBE EFECTUARSE EL PAGO.

Obviamente este debe ser aquél que las partes señalen en el contrato, pero a falta de convenio, el Código Civil establece diferentes formas para determinar el lugar.

Si se trata de bienes inmuebles, el pago deberá efectuarse en el lugar en que se encuentre ubicada la cosa.

Tratándose de bienes muebles, la regla general es el domicilio del deudor, cuando existen varios domicilios, el acreedor puede elegir el que quiera para que se efectúe el pago. Cuando el pago consiste en la entrega de una suma de dinero, el pago deberá efectuarse en el lugar en el que se entregó la cosa.

PERSONAS QUE PUEDEN EFECTUAR EL PAGO.

Por lo general el pago se deberá realizar por el deudor o por sus representantes, y para el caso de fallecimiento del deudor, entonces se deberá realizar por

la sucesión de este.

El pago se puede efectuar por un tercero interesado jurídicamente en que se realice, como puede ser un coobligado solidario, un fiador, o inclusive un acreedor que lo hace a otro acreedor preferente, dándose en este caso la figura de la subrogación.

Puede también efectuar el pago, cualquier tercero no interesado jurídicamente, que cuenta con el consentimiento del deudor, lo que es simple y llanamente un mandato.

Cuando el pago se realiza por un tercero, desconociendo el deudor, aquél podrá exigir a este que se le reembolse la cantidad pagada, si el acreedor consintió en recibir menos cantidad que la debida.

Por último, cuando el pago lo efectúa un tercero contra la voluntad del deudor, aquél sólo podrá exigir a este la cantidad que le hubiere sido útil el pago, pero cuando la deuda ya se hubiera encontrado prescrita, entonces no tendrá derecho a exigir cantidad alguna.

PERSONAS A QUIENES DEBE HACERSE EL PAGO.

El pago debe hacerse generalmente el acreedor, o a sus representantes legítimos.

Cuando el pago se efectúa a terceros, deberá estar así expresamente pactado, o debió haberlo consentido expresamente el acreedor.

Los pagos deben hacerse a personas capaces de administrar sus bienes, caso en el que se encuentran los menores de edad emancipados, así como los autorizados por la ley para ejercer el comercio, pero el pago hecho a una persona incapaz de administrar sus bienes será válido, sólo si se hubiere convertido en su utilidad.

El pago efectuado a un tercero sólo será válido si el acreedor así lo consintió, si se encuentra pactado de esa forma, o si se convierte en utilidad del acreedor.

También será válido el pago hecho a quién es

poseedor del crédito, con lo que se libera el deudor de su obligación, siempre que lo hubiere hecho de buena fé.

El poseedor del crédito es aquella persona que se hace pasar por el legítimo propietario del crédito sin serlo, no es aquél que físicamente tiene el título en su poder, sino el que realiza todos los actos que pueden presumir su posesión.

Ahora bien, existen situaciones que pueden presumir que el pago se ha efectuado ya, como las siguientes:

Para el caso de deudas que consisten en la entrega de cantidades de dinero en forma periódica, cuando se acredita por escrito el pago de la última, se pueden presumir pagadas las demás, como puede ser el caso de un adeudo documentado en una serie de pagarés.

Puede ser el caso ya comentado de el pago que se hace al capital sin reservarse expresamente el derecho a los intereses ya generados y no pagados.

Por último el hecho de que el deudor tenga en su poder el título en el cuál se encuentra consignada la obligación de pago.

LA CONSIGNACION.

Se puede dar el caso de que el acreedor se rehuse sin justa causa a recibir el pago que el deudor le ofrece, o que este último desconoce el paradero de aquél, sea persona incierta, incapáz, o tenga duda sobre sus derechos.

Esto es algo muy importante, toda vez que independientemente de la obligación que tiene el deudor para efectuar el pago, también cuenta con el derecho a que se le reciba y así liberarse de esa obligación.

La ley le proporciona una forma judicial de liberarse de esa obligación, y esta forma es la consignación.

De acuerdo al Maestro Héctor Fix-Zamudio, la

consignación en materia civil se traduce en el ofrecimiento de la prestación debida por parte del deudor, cuando por algún motivo no la recibe o no la puede entregar al acreedor (47).

El efecto jurídico de la consignación es la liberación de la obligación debida por parte del deudor, siempre y cuando ésta reúna los requisitos que la ley exige para la misma, y es requisito que el Juez conocedor la apruebe.

El deudor, cuando exista la imposibilidad de pagar al acreedor, o este se rehuse a recibir el pago, deberá acudir ante el Organo Jurisdiccional competente, para iniciar lo que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal llama Preliminares de la Consignación.

El Juez conocedor citará al acreedor cierto y conocido para que asista a recibir o ver depositar la cosa; pero si es persona incierta se le citará por medio de periódicos.

Cuando el acreedor sea incapaz, será citado por conducto de sus representantes.

Si el acreedor no asiste a la fecha designada, el Juez certificará su inasistencia, describiendo la cosa, y la constitución del depósito.

Cuando el acreedor se niegue a recibir la cosa, el deudor con la constancia de esto, o de que no asistió, no obstante estar debidamente citado, podrá iniciar el juicio correspondiente para el efecto de que obtenga la declaración judicial de que se encuentra liberado de su obligación de pago.

Ahora bien, el deudor desde el momento en que inicia las diligencias de consignación, debe consignar la cosa debida, ya que no es permitido que sea sólo promesa de entrega para determinado tiempo.

En el juicio que el deudor inicie para la procedencia de la consignación, el deudor se encargará de acreditar la improcedencia de las causas por las que no se le recibió el pago, y el acreedor intentará justificar

su negativa a recibirlo, por que este no llenaba los requisitos legales. La resolución puede ser en dos sentidos, primero declarando procedente la consignación, lo que hace las veces de pago, extinguiéndose la obligación y corriendo a cargo del acreedor los gastos y costas judiciales; y en segundo lugar, declarándola improcedente, con lo que no tiene ningún efecto, no extinguiéndose la obligación, ni tampoco los intereses o frutos de la cosa debida, debiendo pagar además el deudor los gastos y costas judiciales.

Contrariamente a lo que piensan muchos autores, pensamos que el momento en que queda extinguida la obligación, es cuando se consigna la cosa, siempre y cuando esta consignación sea declarada procedente, ya que los efectos de esta Sentencia son retroactivos, inclusive cuando se da en sentido opuesto, por lo que el pago se efectúa en el momento de la consignación que posteriormente se declare procedente.

VII.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa tiene sus diferentes y muy variadas modalidades. Se intentaran mencionar a todas, las cuales son las siguientes:

a) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Es posible que al momento de celebrar el contrato, el vendedor se reserve la propiedad hasta en tanto el comprador no liquide totalmente el precio, realizándose hasta ese momento la transmisión de la propiedad.

Quando se trata de bienes inmuebles y muebles que puedan identificarse, esta modalidad producirá efectos contra terceros, siempre y cuando sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Si se trata de bienes muebles de difícil identificación, no tendrá efectos contra terceros de buena fé.

b) COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

Es posible que en el contrato se pacte que el comprador, cuando se le haya transmitido la propiedad de la cosa vendida, no pueda, a su vez, vender a determinada persona.

Lo que no es posible, es que se pacte que el comprador no pueda vender a persona alguna, lo que acarrearía la nulidad de dicha cláusula.

Esta modalidad es tan singular, que se puede tomar como un principio para limitar la capacidad enajenante del adquirente, lo que puede ser hasta cierto punto verdad, pero puede justificarse, por las razones que tenga el primitivo vendedor, para evitar que la cosa pase a poder de esa persona determinada.

c) COMPRAVENTA CON DERECHO DE PREFERENCIA.

No es mas que insertar en el contrato una cláusula por medio de la cual se le dé la preferencia al derecho del tanto al vendedor, para que este, cuando la cosa se pretenda vender, sea preferido a otro comprador en igualdad de condiciones.

El comprador deberá notificar al vendedor que la cosa está en venta, detallándole las condiciones en las que se realizará, para que aquél decida o no hacer uso de sus derecho de preferencia.

d) COMPRAVENTA DE COSAS FUTURAS.

Como ya ha quedado explicado con anterioridad, las cosas, como materia de la compraventa, pueden incluir cosas susceptibles de existir.

Este contrato se puede dar de dos formas. En la primera, estaremos hablando de un contrato condicionado a la existencia futura de la cosa, en virtud del cual, si la cosa no llega a existir, entonces el contrato no tiene

efecto jurídico alguno, el precio no se paga; pero si la cosa si llega a existir, entonces se perfecciona el contrato.

La otra forma es aquella que no importando si la cosa llega a existir o no, el precio tiene que pagarse, y se trata de la VENTA DE ESPERANZA.

e) COMPRAVENTA EN ABONOS.

En la presente modalidad se pacta que el precio se cubrirá mediante exhibiciones periódicas, y la transmisión de la propiedad se efectúa desde el momento de celebrar el contrato.

Este tipo de compraventa tiene su regulación muy especial en la reformada Ley Federal de Protección al Consumidor.

No se debe de confundir con la de reserva de dominio, pero sí puede combinarse. Se le puede insertar el pacto comisorio al contrato, pero es requisito que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que tenga efectos en contra de terceros.

f) COMPRAVENTA POR ACERVO O A LA VISTA.

Este tipo de venta se efectúa sobre un conjunto de bienes que pueden ser de la misma calidad y especie, o de diferente calidad y especie, no importando esto, sino que lo interesante es la intención de comprar esa universalidad de cosas, o como dice Rojina Villegas, "se compre el continente, no el contenido" (48).

Si después de efectuada la venta, el comprador no quedó satisfecho de la cantidad o calidad de lo comprado, no podrá pedir la rescisión del contrato, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2259 de nuestro Código Civil.

g) COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS.

Este tipo de contrato se efectúa, tomando como base del mismo una muestra de la cosa que será objeto del

contrato, la cuál deberá contener su descripción, características y atributos.

Este tipo de contratos se dan en forma más común en materia comercial, y se puede decir que se perfeccionan desde el momento en que se determina la cosa, en base a la muestra, y el precio, por lo que en caso de que, posteriormente la cosa no reúna las características y atributos de la muestra, entonces dos peritos dictaminarán sobre la inconformidad, y si el comprador tuvo razón, entonces podrá pedir el cumplimiento forzoso del contrato, o su rescisión, con el pago de daños y perjuicios.

h) COMPRAVENTA AD CORPUS Y AD MENSURAM.

Estos dos tipos versan sobre bienes inmuebles.

En la compraventa ad corpus, se vende determinado bien, como un todo, como un cuerpo total, sin importar sus medidas, como puede ser un lote de terreno, un edificio, etc.

En la compraventa ad mensuram, la venta se realiza con indicación de área, ya sea por metro u otra medida, determinando el precio por unidad de medida, y el precio del contrato, resulta de la extensión del bien.

i) COMPRAVENTA A ENSAYO O A PRUEBA.

Este tipo de contrato incluye la condición suspensiva de que la cosa, primero se usa o prueba, y si convencen sus características al comprador, entonces se perfecciona el contrato; por el contrario, si no sucede esto último, entonces no tiene efecto alguno la compraventa.

j) COMPRAVENTA AD GUSTUM.

Es un contrato al gusto, ya se deja al comprador la posibilidad de degustar la cosa, y hasta el momento en que le comunica al vendedor que le agradó la cosa, entonces se perfecciona el contrato.

k) COMPRAVENTA POR CUENTA, PESO O MEDIDA.

Este contrato se perfecciona al momento de celebrarlo, aunque todavía no se hayan contado, pesado o medido las cosas que se van a vender, y sólo hasta ese momento se determina el precio. Esta medición o peso de las cosas no son para individualizarlas, sino solamente para determinar el precio.

VIII.- FORMAS DE TERMINACION DE LA COMPRAVENTA.

Todos los contratos terminan por causas presentes, o sea, aquellas que se dan al momento de su celebración, y por causas futuras, que son las que acontecen después de celebrado.

Según el Maestro Sánchez Meda, se le llama frustración del contrato, cuando éste termina al momento de su celebración, y terminación, cuando el contrato comienza a producir sus efectos, y por causas supervenientes, se extinguen estos (49).

Son causas presentes de terminación de los contratos, las siguientes:

a) Por inexistencia del mismo, toda vez que al contrato le falta alguno de los requisitos esenciales.

b) Cuando el contrato se encuentra afectado de nulidad absoluta. En el presente caso La Suprema Corte ha manifestado que entre inexistencia y nulidad absoluta las diferencias sólo son teóricas.

c) Cuando alguna de las partes no tiene capacidad para contratar.

d) Cuando el contrato se encuentra afectado de lesión, ya que una de las partes se aprovechó de la suma ignorancia, la notoria inexperiencia, o la extrema miseria del otro contratante, para obtener un lucro excesivo.

Por otro lado, los contratos terminan con posterioridad a su celebración, por los siguientes motivos:

- a) Por agotamiento natural del contrato.
- b) Por la muerte de alguno de los contratantes, cuando por la naturaleza del contrato no es posible que el mismo continúe produciendo sus efectos, y se trata de los llamados contratos intuiti personae, como el caso del mandato.
- c) Por el vencimiento del término pactado, o sea el plazo a que se sujetó su duración, como en el caso del arrendamiento.
- d) Por voluntad mutua de las partes contratantes, toda vez que ambos contratantes pueden pactar válidamente su terminación.
- e) Por resolución. Lo que se tratará ampliamente mas adelante.

Ahora bién, la compraventa, como todos los contratos, tiene formas de terminación presentes y futuras.

Las causas contemporáneas de terminación de la compraventa pueden ser muy diversas.

La compraventa puede ser nula por incapacidad general para contratar de alguno de los contratantes, por una incapacidad especial, o bién por falta de legitimación para celebrar la compraventa de que se trata.

También puede ser nula, por estar afectado de lesión el contrato, o por algún otro vicio de la voluntad que afecte al consentimiento del comprador o del vendedor.

Se puede anular la compraventa cuando el objeto de la misma no se encuentra dentro del comercio, o es ilícito.

Todas estas causas se producen al momento de celebración del contrato, y aunque las mismas sean descubiertas, alegadas con posterioridad o decretadas judicialmente, nulifican los efectos momentáneos que haya producido el contrato, y tienen que regresar las cosas al estado que estas tenían antes de celebrado el contrato, cuando esto es posible, y cuando ya no se puede crear la misma situación jurídica que prevalecía, entonces el que dió causa a la nulidad será responsable de los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado a la otra parte.

Para el caso de las causas futuras de terminación del contrato, podemos hablar de las siguientes:

Naturalmente el agotamiento del contrato produce su terminación, toda vez que se cumplieron o ejecutaron debidamente todas y cada una de las obligaciones de las partes.

Pero se puede dar el caso de que alguno de los contratantes incumpla con sus obligaciones en la compraventa, lo que da pauta para que la otra parte opte o por la resolución del contrato, o por el cumplimiento forzoso del mismo (art. 1949 C.C.).

Si opta por el cumplimiento forzoso del contrato, y esto es posible, la ley contempla la posibilidad de obligar a la otra parte a cumplir sus obligaciones por sí o por medio de un tercero, con lo que se agota el contrato por sí mismo.

Pero si esto no es posible, o si el afectado escoge la resolución del contrato, entonces su contraparte tendrá la obligación de resarcirle los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado con su incumplimiento.

Este tema lo analizamos mas ampliamente en el siguiente capítulo, por lo que por el momento sólo es oportuno mencionar lo anterior.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO SEGUNDO

- (26) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 2a. Ed., Porrúa, México 1987, pág. 550.
- (27) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, 12a. Ed., Porrúa, México 1980, pág. 45.
- (28) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. 11a. Ed., Porrúa, México 1991, pág. 141.
- (29) Floris Margadant S. Guillermo. Derecho Privado Romano. 15a. Ed., Esfinge, México 1988, pág. 403.
- (30) Rojina Villegas, Rafael, op. cit. pág. 46.
- (31) Idem, pág. 50.
- (32) Idem, pág. 51.
- (33) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volúmen I. 3a. Ed., Porrúa, México 1977, pág. 146.
- (34) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 148.
- (35) Rojina Villegas, Rafael, (33), op. cit. pág. 168.
- (36) Instituto de Investigaciones Jurídicas, op. cit. pág. 2039.
- (37) Idem, pág. 338.
- (38) Rojina Villegas, Rafael, (33), op. cit. pág. 171.
- (39) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 157.
- (40) Rojina Villegas, Rafael, (33), op. cit. pág. 189.
- (41) De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Volúmen III, 4a. Ed., Porrúa, México 1973, pág. 27.
- (42) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Editorial

Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, Argentina, 1979, pág. 516.

(43) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 172.

(44) Rojina Villegas, Rafael, (33), op. cit. pág. 257.

(45) Instituto de Investigaciones Jurídicas, op. cit. pág. 2315.

(46) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo III, 9a. Ed., Porrúa, México 1980, págs. 330 y 331.

(47) Instituto de Investigaciones Jurídicas, op. cit. pág. 651.

(48) Rojina Villegas, Rafael, (33), op. cit. pág. 395.

(49) Sánchez Medal, Ramón, op. cit. pág. 115.

CAPITULO TERCERO
"LA RESOLUCION O RESCISION"

I.- DEFINICION.

Las palabras rescisión y resolución se han utilizado como sinónimos en nuestra legislación, por lo que para los efectos de este trabajo, continuaremos haciendo lo mismo.

Confirmando en lo anterior, La Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado en ese sentido, al dictar la siguiente Tesis Jurisprudencial:

Instancia: Pleno
Fuente : Semanario Judicial de la Federación
Epoca : 5A
Tomo : XVI
Página : 1117

RUBRO: RESOLUCION Y RESCISION.

TEXTO: La ley indistintamente habla de una y otra, estimándolas como una misma.

PRECEDENTES: Tomo XVI, Pág. 1116.- Amparo Directo.- Márquez de León María.- 12 de mayo de 1925.

Resolución significa literalmente "resolver algo". Para el Maestro Rafael De Pina, significa "modo de dejar sin efectos una relación jurídica contractual, bien en virtud del mutuo disenso de las partes, bien a causa del no cumplimiento de una de ellas" (50).

La palabra rescindir, etimológicamente significa rasgar, romper, dividir algo, y proviene del latín "rescissum".

La rescisión o resolución la podemos definir de la siguiente manera:

"Es la privación de los efectos de un contrato, por sí mismo válido, a causa de motivos o accidentes

externos que producen un daño a alguna de las partes".

En conclusión, podemos hablar de resolución o rescisión, como de aquella forma por medio de la cual se extinguen los efectos jurídicos de un contrato, como consecuencia de causas externas al contrato mismo, o sea por motivos que accidentalmente surgen posteriormente a su celebración.

II. - EVOLUCION HISTORICA.

1.- EN EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano no existía el derecho de reclamar la resolución de los contratos cuando una de las partes incumplía con sus obligaciones, ya que la parte que si cumplió sólo tenía el derecho de exigir el cumplimiento forzoso del contrato.

Esto era muy riesgoso para el vendedor en el caso de la compraventa, toda vez que si el comprador incumplía con su obligación de pago, el vendedor sólo podía exigirle el cumplimiento del contrato, o sea el pago forzoso, y si el deudor se encontraba en estado de insolvencia, entonces estaba expuesto el acreedor a perder el bien vendido y no recuperar el precio.

En el presente caso, el vendedor podía proteger sus intereses, al cobijo de la **"EXCEPTIO INADIMPLENTI CONTRACTUS"** siempre y cuando no hubiera hecho entrega de la cosa, y en caso de que ya se hubiera entregado esta, entonces podía alegar que la propiedad la seguía conservando, toda vez que la entrega no había sido jurídica, sino sólo material.

En el caso de las ventas con pago futuro, la transmisión de la propiedad se efectuaba desde el momento mismo de la entrega de la cosa, y el vendedor perdía la acción reivindicatoria, subsistiéndole solamente el derecho para cobrar el precio, mediante la **"ACTIO VENDITI"**. En estos casos el vendedor corría el riesgo de perder la cosa y el precio de esta, y como eran tan comunes, se creó como defensa o protección del vendedor

el pacto de la "LEX COMISSORIA".

Esta "lex comissoria", consistía en una cláusula por medio de la cual se establecía que si dentro de cierto tiempo el comprador no cumplía con su obligación de pago, entonces el vendedor tenía el derecho de considerar el contrato como no cumplido, y escoger entre el cumplimiento forzoso de éste, o sea el pago del precio, o declarar a la cosa como no vendida "inempta" (51).

La característica especial de esta cláusula, era que la decisión del vendedor era irrevocable, por lo que si se optaba por la resolución del contrato, y posteriormente se quería reclamar el precio, dándole validez al contrato, ya no era posible, o viceversa.

Otro aspecto muy peculiar en el derecho romano es aquél en el cual cuando se celebraba un contrato de compraventa al contado, la transmisión de la propiedad se verificaba hasta el momento de la entrega del precio, por lo que si este no era pagado, entonces el vendedor podía reivindicar la cosa entregada, pero si posteriormente a la reivindicación, el comprador efectuaba el pago, podía exigir la entrega de la cosa, por lo que el vendedor estaba expuesto a la incertidumbre indefinida de no considerar completamente de su propiedad la cosa.

En este caso, el vendedor se podía proteger con la "lex comissoria", para liberarse del vínculo contractual que lo unía con el comprador, al momento de reivindicar la cosa vendida (52).

Para el caso de los contratos innominados, existía la "COMEDITIO CAUSA DATA, CAUSA NON SECUTA". Esta figura consistía en la repetición de un pago por falta de causa. Esto es, cuando una persona entregaba una cosa y no obtenía la contraprestación debida, podía repetir el pago efectuado, por lo cual no podemos hablar de resolución, sino de repetición.

Esto sólo era posible en los contratos en los que la entrega de la cosa a cambio de otra "do ut des", o en la entrega de una cosa a cambio de un hecho "do ut facias", por lo que si la prestación del acreedor consistía en un hacer, entonces no podía aplicarse la

mencionada condición.

Por último, en el Derecho Romano, existió la "**CONDICTIO EX PROMITTENTIA**", la que constaba en que el acreedor, en caso de incumplimiento de la otra parte, podía rescindir el contrato, independientemente de que el deudor tuviera o no la culpa, reclamando la devolución de lo que él había pagado, ya sea en su equivalente pecuniario o en natura (53).

2.- EN EL DERECHO CANONICO.

En la Edad Media, no podemos hablar de que el Poder Público era el encargado de hacer cumplir los contratos, por lo que ante tal situación surgió el llamado "**JURAMENTO COMISSORIO**", el cual consistía en lo siguiente:

De acuerdo a este juramento, las obligaciones de las partes contratantes se asumían ante ellas mismas, y también ante Dios, por lo que entonces la interpretación de los contratos, la podían realizar los Tribunales Eclesiásticos.

Ahora bien, para que se pudiera hacer válida la promesa realizada por la contraparte, se debería actualizar la condición de que las obligaciones de la parte que invocaba éste beneficio, cumpliera cabalmente con las suyas, pues quién faltaba a la buena fe y a la palabra empeñada, no podía invocar a su favor la buena fe o el respeto a la palabra dada, de acuerdo al siguiente aforismo: "**FRANGENTI FIDEM, FIDES NON EST SERVANDA**", que significa: a quién quebranta su palabra, no hay que guardarle la dada (54).

Pero lo anterior podía provocar anarquía e inseguridad en el cumplimiento de los contratos, toda vez que cualquiera podía alegar que su contraparte había faltado a su palabra, y en este caso, negarse a cumplir su promesa.

Ante esto, se decidió que toda controversia de esta naturaleza no era posible que se resolviera de pleno derecho, por lo tanto, todo caso era necesario llevarlo ante el Juez, para que éste, de acuerdo a las

características especiales de cada caso, decidiera si era posible resolver el contrato, desligando al acreedor de su juramento, y además de imponerle al demandado las penas eclesiásticas que en su caso procedieran, lo podía condenar al pago de la cláusula penal pactada.

3.- EL DERECHO ESPAÑOL.

El Derecho Español antiguo estuvo vigente en España y en sus colonias, desde la conquista de la Nueva España, e inclusive con posterioridad a la Independencia, y en lo relativo a los contratos, se aplicaba el llamado Código de las Siete Partidas de Alfonso X.

Dentro de este ordenamiento, nos encontramos en la Ley 38, del Título 5, de la Partida Quinta lo siguiente:

Si en un contrato de compraventa, el vendedor demandaba al comprador por no haber pagado la totalidad del precio convenido, tenía dos opciones. La primera era exigir el pago de la totalidad del precio y la validez de la venta.

La segunda se trataba de que se podía quedar con la parte del precio que se le había cubierto, sólo si ésta no era la mayor parte, y demandar la revocación del contrato, y además le podía exigir al comprador el pago de los frutos que había percibido durante su posesión de la cosa, si no se le había dado algún adelanto del precio, y si la cosa había sufrido daño por culpa del comprador, éste tenía la obligación de repararla.

En la actualidad, esta figura se regula por el Código Civil, el cual establece la facultad de resolver las obligaciones, para el caso de que una de las partes incumpla con las suyas, tratándose de contratos que incluyan derechos y obligaciones recíprocos.

Dicho ordenamiento da la posibilidad al afectado para escoger entre el cumplimiento de la obligación, o la resolución de la misma con el pago de daños y abono de intereses, en ambos casos, con lo que se establece una cierta pena para el infractor del contrato, pues aunque éste cumpla con su obligación pendiente, deberá resarcir

al acreedor en tal forma.

Para el caso de que el acreedor hubiere optado por el cumplimiento forzoso, y éste resultare imposible, tendrá la posibilidad de resolver las obligaciones incumplidas.

Es muy importante resaltar que todo lo anterior, deberá ser llevado a cabo ante la autoridad jurisdiccional, por lo que no se puede considerar que la resolución de pleno derecho opere en este tipo de legislación, mucho menos si consideramos que la resolución de un contrato por lo regular arroja controversia, pues de lo contrario es suficiente que ambas partes se pongan de acuerdo para resolverlo, sin que exista la necesidad de acudir ante la autoridad judicial para dirimir la misma.

4.- EL DERECHO FRANCÉS.

El derecho francés aprovechó todo lo que pudo del derecho romano, así como de la legislación canónica, e inclusive marcó la pauta para el establecimiento de reglas de esta naturaleza, en muchos países. Ejemplo claro de lo anterior es lo siguiente:

El Código Civil de Napoleón, en su artículo 1184, a la letra dice lo siguiente:

"La condición resolutoria está sobreentendida siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso de que una de las partes no satisficiera su obligación. En ese caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte a la cual no se haya cumplido la obligación, puede elegir entre compeler a la otra al cumplimiento de la convención, cuando ello sea posible, o demandar su resolución, con abono de daños y perjuicios. La resolución debe demandarse judicialmente y puede concederse un plazo al demandado, según las circunstancias."

De acuerdo a la literalidad del precepto legal

transcrito, entendemos lo siguiente: en primer lugar, la condición resolutoria se entiende inserta en todos los contratos que establecen derechos y obligaciones para ambos contratantes, con la salvedad de que tal cláusula no opera de pleno derecho, o sea que no es posible que el contrato quede resuelto de manera automática.

Ahora bien, la parte afectada tiene dos opciones, teniendo que ser demandadas las dos ante la autoridad jurisdiccional. La primera es la de exigir el cumplimiento de la obligación de su contraria, siempre que ello sea posible, y la segunda es la de solicitar la resolución del contrato, con el pago de daños y perjuicios como consecuencia.

III.- RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN.

Como ya ha quedado manifestado, el objeto de las partes al celebrar un contrato con prestaciones bilaterales, es el de cumplir las mismas en la forma en la que se pactó, lo que constituye el efecto natural de un contrato.

Ahora bien, no siempre se cumplen las obligaciones pactadas por los contratantes, por lo que la ley contempla para esas situaciones, una serie de soluciones. Entre estas nos encontramos con la rescisión y la resolución.

Como ya había quedado explicado el vocable rescisión significa la privación de los efectos de un acto jurídico, por sí mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad.

En principio podemos afirmar que la rescisión sólo opera por mutuo consentimiento de las partes, es la extinción de de las obligaciones derivadas de un contrato por un acuerdo hecho en sentido inverso al de su formación, sin efecto retroactivo, y sin perjuicio de terceros, lo cual puede marcar una clara diferencia con la resolución y con la acción de nulidad (55).

La rescisión se produce en razón del daño

patrimonial que pueda sufrir una de las partes, la cual se encuentra en desventaja con la otra.

Regularmente deberá ir relacionada con la lesión, lo cual significa que una de las partes haya sufrido un daño patrimonial en razón de la celebración de un acto jurídico, derivado de su notoria inexperiencia, suma ignorancia o extrema miseria (art. 17 C.C.).

La rescisión consiste en la facultad conferida a la parte perjudicada para accionar judicialmente a fin de obtener la extinción por declaración del Juez de un contrato con prestaciones claramente desproporcionadas.

Pero no basta que la víctima, por así llamarla, se encuentre en la situación de extrema miseria, suma ignorancia o notoria inexperiencia, para rescindir el acto, sino que ésta deberá sufrir un daño patrimonial que sea proporcional al beneficio económico que obtuvo su contraparte (56).

De esto último podemos afirmar, que con la posibilidad de rescindir el acto jurídico, el legislador intentó proteger al contratante que se encuentre en clara desventaja con el otro, el cual intentará obtener un beneficio de esa situación.

Por otro lado, la resolución de los contratos significa la destrucción del mismo, en principio con efectos retroactivos, no solamente entre las partes, sino en relación a terceros, en virtud de un acontecimiento que sobreviene a su conclusión.

Resolución proviene del latín "solvere" que significa desatar, desligar, y la entendemos como la posibilidad que tiene una de las partes, contemplada en la ley, de extinguir el vínculo obligacional que lo liga a quién en forma inexcusable incumplió con sus obligaciones.

Es un medio que da la posibilidad al contratante que cumple fielmente con sus obligaciones a la ruptura del vínculo que lo une con el otro contratante que incumple sin justificación con las obligaciones a su cargo, y así otorgarle una nueva posibilidad de constituir un nuevo vínculo obligacional del cual pueda

obtener la satisfacción antes buscada.

De esta manera podríamos ennumerar una serie de principios que rigen a los contratos con relación a la resolución de los mismos (57).

1.- La resolución sólo rige en los contratos bilaterales, o sea, en los que se integran por derechos y obligaciones recíprocos a las partes.

2.- Tiene efectos retroactivos. Esto significa, que declarada la misma pierde toda eficacia el vínculo nacido del contrato, e inclusive esto puede afectar a terceros.

3.- Para que se pueda dar la resolución, se necesita que el incumplimiento del contratante culpable, sea injustificado, porque si se habla de caso fortuito o fuerza mayor, nos tendríamos que regir por las reglas de la imprevisión.

4.- El derecho de exigir la resolución del acto, sólo lo posee el contratante que cumplió o está cumpliendo con sus obligaciones.

5.- Para estar en posibilidad de demandar la resolución, previamente debe constituirse en mora al contratante incumplidor.

6.- Existe, además el derecho de exigir el pago de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, lo que es subsidiario al derecho de resolver el contrato.

Ahora bien, aunque podemos marcar algunas diferencias entre rescisión y resolución de los contratos, la legislación, la doctrina e inclusive la Jurisprudencia, han venido utilizando ambas como sinónimos, por lo que no está por demás conocer realmente cual es el mecanismo para que se produzca una u otra, y no siendo esenciales sus diferencias, que podríamos catalogar como simplemente teóricas, además de que su finalidad es la misma, no consideramos que se pueda afectar el resultado si se utiliza el nombre en forma indistinta.

IV.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES. CONSECUENCIAS.

El incumplimiento de la obligación significa la no satisfacción por parte del deudor de la prestación, o sea de lo debido por él, en relación con el vínculo contractual a que se encuentra sujeto.

CAUSAS.

Las causas del incumplimiento las podemos catalogar como voluntarias e involuntarias, llamadas también como incumplimiento imputable e inimputable.

Las causas involuntarias son el caso fortuito y la fuerza mayor. Las voluntarias, que son las que realmente nos interesa analizar son la mora, la culpa y el dolo.

EL CASO FORTUITO Y LA FUERZA MAYOR.

Llamamos caso fortuito a todo aquel suceso de la naturaleza que impide el cumplimiento parcial o definitivo de la obligación. Es el accidente no imputable al deudor que impide el exacto cumplimiento de su obligación.

Algunos autores definen a la fuerza mayor como aquel acto de personas que impiden el cumplimiento cabal de las obligaciones, y que aunque se tenga certeza de que va a suceder, es imposible para las parte el impedirlo.

En general muchas veces se confunden estos conceptos, pero lo realmente importante es que ambas impiden el normal desarrollo de la obligación, justificando a la parte incumplidora.

En nuestra legislación se establece que nadie esta obligado al caso fortuito, sino solamente cuando se ha dado lugar a él, cuando se acepta expresamente la responsabilidad en esta situación, o cuando la ley así lo establece.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

Lo anterior es posible aplicarlo en idénticas condiciones a la fuerza mayor.

LA MORA.

Podemos definir a la mora como el retraso injustificado en el cumplimiento de sus obligaciones de una de las partes contratantes, cuando la ley aprecia ese retardo para fijar la indemnización que el moroso debe pagar a su acreedor por la inejecución que le sea imputable (58).

Para que exista mora, es necesario que el cumplimiento de la obligación sea posible, aún cuando no se haya satisfecho la prestación, pues en caso contrario, ya no podríamos hablar de mora, sino de un incumplimiento definitivo de la obligación, toda vez que ésta es imposible de satisfacer.

Como efectos de la mora, podemos hablar de los siguientes:

- a) Hace responsable al deudor moroso del pago de los daños y perjuicios ocasionados a su contraparte por el hecho de su incumplimiento.
- b) El riesgo de la cosa queda a cargo del deudor.
- c) El deudor moroso se hace responsable del pago de gastos y costas judiciales, en caso de que se tenga que llegar a un procedimiento judicial, en términos de lo que establece el artículo 2118 del Código Civil.

LA CULPA.

De acuerdo al Maestro Ernesto Gutiérrez y González, llamamos culpa "a la intención, falta de cuidado o negligencia para generar un daño y que el derecho considera a efecto de establecer una responsabilidad (59).

EL DOLO.

El artículo 1815 del Código Civil establece que se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

El Maestro Gutiérrez y González difiere un poco de este concepto, pues el considera que el mantener en el error a alguno de los contratantes no es dolo sino mala fe (60), lo que no resulta trascendente para el presente tema, toda vez que nos tenemos que adecuar estrictamente a lo que establece la ley para el efecto de interpretar debidamente todo lo que rodea a los contratos.

CONSECUENCIAS.

La víctima del incumplimiento a cargo de las obligaciones de su contratante, tiene las siguientes opciones a seguir, que a su vez se convierten en consecuencias de derecho para la parte incumplidora:

a) CUMPLIMIENTO. De acuerdo al texto del artículo 1949 del Código Civil, la víctima del incumplimiento de la otra parte tiene la opción de exigir el cumplimiento de la obligación, con el correspondiente resarcimiento de los daños y perjuicios causados por su contraparte.

Esto sólo se puede dar cuando el cumplimiento de la obligación de su contraparte es posible, toda vez que en caso contrario resultaría ociosa la pretensión de la víctima de que se le cumpliera la obligación, a menos que cuando fuera imposible para el deudor cumplir por sí la obligación, entonces la víctima puede exigir que tal obligación le sea cumplida por otro.

El exigimiento anterior, deberá hacerse mediante autoridad judicial competente, ante la cual se tendrá que acreditar el incumplimiento de la contraparte, y el daño o perjuicio ocasionado en razón del incumplimiento.

b) RESCISION. También del texto del precepto legal mencionado anteriormente, se desprende la

posibilidad para el acreedor de resolver el contrato, con el correspondiente pago de daños y perjuicios.

En el presente caso, y sólo con las contadas excepciones que establece la ley, la víctima debe acudir al Órgano jurisdiccional a demandar la rescisión del contrato incumplido, acreditando la causal de incumplimiento, y en su caso los daños y perjuicios causados.

Si los supuestos anteriores quedan probados en el correspondiente juicio, entonces se tendrá que declarar rescindido el contrato, teniendo esta sentencia efectos retroactivos en el acto jurídico de que se trate, siempre que esto sea posible.

c) SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. Cuando se celebra un contrato de compraventa y se transmite una cosa de la que posteriormente es privado el comprador por virtud de resolución judicial ejecutoria, podemos decir que hay evicción.

En este caso el vendedor que además es falso dueño de la cosa objeto de la compraventa, tiene que restituir a la víctima el precio satisfecho por la compra de la cosa, además de los accesorios que se desprendan del mismo precio. Esto es a lo que se le llama saneamiento.

d) EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. También llamada "exceptio non adimpleti contractus", y se trata de la posibilidad que tiene la víctima de no cumplir con sus obligaciones en el contrato a causa del incumplimiento de su contratante.

Es la justificación válida que tiene la víctima para asumir una actitud pasiva en el contrato celebrado, y deberá alegarla en el momento que se le exige el cumplimiento forzoso o el pago de daños y perjuicios, pero la misma excepción deberá ser debidamente justificada, pues si no es así, entonces la víctima puede incurrir en incumplimiento injustificado, con las correspondientes consecuencias.

V.- EL PACTO COMISORIO.

Se llama pacto comisorio a la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si alguna de ellas no cumple con sus obligaciones (§1).

El pacto comisorio se encuentra tácitamente convenido en todos los contratos bilaterales, con apoyo en lo que dispone el artículo 1949 del Código Civil, que en su parte relativa dice: "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".

Para el caso de la compraventa, se puede pactar válidamente en el contrato correspondiente una cláusula en la que se establezca que el vendedor del bien se reserva la propiedad del mismo, hasta que el precio quede satisfecho. Para que pueda surtir sus efectos ante terceros, esta cláusula deberá ser inscrita en el Registro Público de la propiedad.

VI.- FORMA DE APLICARSE.

El pacto comisorio se aplica de forma que cuando exista incumplimiento en las obligaciones de alguna de las partes contratantes, la otra podrá válidamente reclamar judicialmente la rescisión del acto jurídico, cuando se trata de pacto comisorio tácito, o que la resolución del contrato opere automáticamente, o sea de pleno derecho, cuando fué expresamente pactado en el contrato el pacto comisorio.

Para entender debidamente los alcances jurídicos del pacto comisorio, debemos ubicarlo e interpretarlo perfectamente.

En primer lugar, el pacto comisorio, sólo se aplica a los contratos bilaterales, nunca a los unilaterales, toda vez que de acuerdo a lo que establece el artículo 1949, "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas,

para de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe". De aquí se desprende que tal convenio sólo puede operar en los contratos con obligaciones recíprocas, y en los contratos unilaterales, los beneficios son sólo para una de las partes y las obligaciones para la otra.

En segundo lugar, para el caso de los contratos bilaterales, el pacto comisorio se encuentra implícitamente contenido en todos, de acuerdo a lo que establece el artículo 1949 del Código Civil, pero para poder alegar su aplicación es necesario acudir al órgano jurisdiccional competente, el cual posteriormente a que sea tramitado en todas sus fases el juicio, deberá declarar la rescisión o no del acto de que se trate.

En último lugar, para poder aplicar el pacto comisorio de pleno derecho, o sea sin necesidad de demandar judicialmente su aplicación, es indispensable que el mismo se encuentre válidamente pactado por ambas partes en el contrato de que se trate, y entonces en el momento en el que se considere que la contraparte incumplió con sus obligaciones, la víctima puede rescindir de pleno derecho el contrato, y sólo para el caso de que existan daños y perjuicios pendientes de saldar, si se tendrá que acudir al órgano jurisdiccional para que los mismos se determinen en el juicio correspondiente y se exija con los medios de apremio que considera la ley, al deudor el pago de los mismos.

VII.- CASOS EN QUE SE APLICA.

Como ya fué mencionado, el pacto comisorio se aplica en toda clase de contratos con obligaciones bilaterales, y tratándose de aquellos en que se puede aplicar de pleno derecho, o sea, cuando se pacta expresamente, nos encontramos con el siguiente ejemplo:

En la compraventa, el caso ya comentado del vendedor que se reserva la propiedad del bien, hasta que se le satisface el precio de éste, además de que se pacta que en caso del incumplimiento de las obligaciones a cargo de alguna de las partes, el contrato quedará

rescindido de pleno derecho, con la devolución de las prestaciones que ya fueron otorgadas por las partes, y en su caso con el consiguiente pago de daños y perjuicios.

En general, es válido incluir en el clausulado de todo contrato bilateral, la cláusula del pacto comisorio expreso, con sus características singulares en cada caso.

VIII. PACTO COMISORIO EXPRESO Y TACITO. COMPARACION.

El pacto comisorio tiene dos formas de manifestarse, en forma expresa y en forma tácita.

PACTO COMISORIO EXPRESO.

Es aquella cláusula de un contrato con obligaciones bilaterales, en la que se incluye en forma expresa el texto del artículo 1949 del Código Civil, o se determina el espíritu de esa norma, o sea, la facultad de la víctima de resolver las obligaciones cuando una de las partes incumple con las suyas a su cargo.

Esta cláusula opera ipso iure, o de pleno derecho, en el derecho mexicano, lo que significa que en el caso de que se pacte expresamente lo anterior, la víctima no tiene la necesidad de acudir al Órgano jurisdiccional para demandar la rescisión del contrato, sino que ésta opera de forma automática en cuanto se da el incumplimiento de su contratante.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado en este sentido, en las siguientes Tésis de Jurisprudencia:

LOCALIZACION:

Instancia: Tercera Sala
Fuente : Semanario Judicial de la Federación
Epoca : 6A
Volumen : I
Página : 119

RUBRO: PACTO COMISORIO

TEXTO: El pacto comisorio expreso es legítimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece con el tácito en que en el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, el contrato se resuelve automáticamente por el sólo efecto del incumplimiento y sin intervención de los tribunales; por tanto, si el pacto comisorio no es expreso sino tácito, es evidente que una de las partes no pudo rescindir por sí y ante sí el contrato tan sólo porque la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio contrato le impuso.

PRECEDENTES:

Amparo directo 6803/55. México Tractor And Machinery Co., S.A. 15 de julio de 1957. Mayoría de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas. Desidente: José Castro Estrada.

LOCALIZACION:

Instancia: Tercera Sala
Fuente : Semanario Judicial de la Federación
Epoca : SA
Tomo : CXXIII
Página : 528

RUBRO: PACTO COMISORIO EXPRESO

TEXTO: La doctrina admite la posibilidad del pacto comisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera, y cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento. Nuestro derecho no repugna ese pacto expreso, que no se encuentra en oposición con los artículos 60., 70. y 80. del Código Civil, puesto que la voluntad de los particulares no exime de la observancia de ninguna ley ni contraveniente leyes prohibitivas. Las partes indudablemente que tienen libertad para fijar expresamente los casos de extinción del contrato o, en otras palabras, de establecer condiciones resolutorias, y el pacto comisorio expreso, como se ha dicho, no es otra cosa que una condición resolutoria. Tampoco es contrario al artículo 1947 del Código Civil, ya que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, sino que éstos pactan libremente la manera

de resolverlo. (NOTA. Se recomienda leer la parte respectiva del considerando, por los conceptos doctrinarios que expresa).

PRECEDENTES:

Amparo civil directo. 5061/52. Banco Nacional de Crédito Ejidal, S.A. 27 de enero de 1955. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada.

PACTO COMISORIO TACITO.

Se encuentra incluido implícitamente en todos los contratos bilaterales, de acuerdo al multimencionado artículo 1949 del Código Civil.

En virtud de lo anterior, independientemente de que las partes contratantes manifiesten o no la aplicación del pacto comisorio al momento de que se de el incumplimiento de las obligaciones a cargo de alguno de ellos, el pacto comisorio tácito queda incluido en el contrato., pudiendo acogerse a sus beneficios en la forma y términos que marca la ley cuando resulte el incumplimiento.

La diferencia entre las dos formas del pacto comisorio, es solamente su manera de aplicación, ya que mientras el expreso opera de pleno derecho, en el tácito es necesario demandar su aplicación ante el órgano jurisdiccional competente.

IX.- CLAUSULA DEL PACTO COMISORIO EXPRESO.

Como ya ha sido mencionado, consiste en la transcripción literal del texto del artículo 1949 en una cláusula del contrato bilateral de que se trate, o bien, incluir una cláusula en el mismo que contenga el espíritu de la norma, o sea los supuestos que dicho artículo establece.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO TERCERO

- (50) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 10a. Ed., Porrúa, México 1981, pág. 334.
- (51) Sánchez Medel Urquiza, José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. 4a. Ed., Porrúa, México 1989, pág. 6.
- (52) Ibidem.
- (53) Idem, pág. 9.
- (54) Idem, pág. 10.
- (55) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XVIII. Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, Argentina, 1984, pág. 232.
- (56) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 2a. Ed., Porrúa, México 1987, pág. 2813.
- (57) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXIV. Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, Argentina, 1981, págs. 788 y 789.
- (58) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 10a. Ed., Porrúa, México 1995, pág. 441.
- (59) Idem, pág. 428.
- (60) Idem, pág. 264.
- (61) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 8a. Ed., Porrúa, México 1982, pág. 476.

CAPITULO CUARTO

"EL PROBLEMA DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN BIENES INMUEBLES"

I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

En la compraventa, como en todos los contratos bilaterales, las partes contratantes tienen el derecho de rescindir el contrato, en razón del incumplimiento de la otra, en las obligaciones a su cargo.

La rescisión, como ya ha quedado explicado con anterioridad, es una forma de dar por terminado el contrato de compraventa, en forma anticipada, y puede darse, ya sea por incumplimiento en las obligaciones a cargo de las partes, o por imposibilidad de alguna de ellas en cumplir cabalmente con sus obligaciones, ambos supuestos previstos en el artículo 1949 del Código Civil.

El único caso que nos interesa, es el de la rescisión del contrato de compraventa de inmuebles, por incumplimiento en las obligaciones a cargo de una de las partes.

Como recordaremos, las principales obligaciones a cargo de las partes, son las siguientes:

A cargo del vendedor, es la de entregar el inmueble enajenado en la forma y términos en los que se obligó, por lo que existirá incumplimiento de su parte en el momento en que no le entregue el inmueble al comprador, o le sea entregado en otra forma, o de diferente calidad al vendido.

En este caso, el comprador, al abrigo de lo que dispone el artículo 1949 del Código Civil, puede demandar del vendedor, ya sea la rescisión del contrato, argumentando el incumplimiento del vendedor, o en su caso el cumplimiento forzoso de la obligación, con el pago de daños y perjuicios en ambos casos.

Para el caso de que el comprador optare por la

rescisión del contrato, tendría que acreditar que el vendedor no le entregó el inmueble objeto del contrato en la forma y términos convenidos, por lo que acreditado lo anterior, la autoridad judicial decretaría la rescisión del contrato de compraventa, teniendo esto efectos retroactivos, esto quiere decir, que las partes tendrían que devolverse las prestaciones que se hubieran otorgado, siempre que esto fuera posible. Para el presente caso, el vendedor tendría que devolver los pagos parciales que se hayan cubierto al precio del inmueble, y el comprador devolvería ésta último, si es que le fué entregado, sin perjuicio de que le sean resarcidos los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado con el incumplimiento del vendedor, para lo cual, tendría que acreditar estos últimos.

Si el comprador opta por el cumplimiento forzoso del contrato, el juzgador, atendiendo las características del asunto, podría condenar al vendedor a entregar el inmueble objeto del contrato, y a otorgar éste en escritura pública, siempre que esto fuera posible, con el pago de daños y perjuicios, previamente acreditados, y si no fuera posible el cumplimiento, entonces el comprador puede optar por la rescisión del contrato.

Las obligaciones del comprador, son principalmente, las de cubrir el precio y sus accesorios en la forma y términos en los que se obligó en el contrato.

Existe incumplimiento de su parte, cuando no se cubre el precio de esta manera, y entonces el vendedor, de acuerdo al multicitado artículo 1949 del Código Civil, tiene la posibilidad de exigir la rescisión del contrato, o el cumplimiento forzoso, con el pago en ambos casos, de los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado.

En primer lugar, si opta por la rescisión, tendría que alegar el incumplimiento en la obligación de pago del vendedor, y correspondería al comprador acreditar el pago en los términos pactados, toda vez que el vendedor no podría acreditar un hecho negativo. Si el comprador no puede comprobar su cumplimiento, entonces el contrato sería rescindido judicialmente ordenando a las partes la devolución de las prestaciones que se hubieren otorgado, y en su caso condenando al comprador a cubrirle

al vendedor el pago de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

Si el vendedor opta por el cumplimiento forzoso del contrato, y acredita los extremos de su acción, entonces la resolución recaída, tendría que ordenar al comprador el pago del precio, y en caso contrario, se decretaría el embargo de bienes de su propiedad para garantizar el mismo.

II.- APLICACION.

La acción de rescisión es aplicable a todos los contratos bilaterales, o sea, a aquellos en los cuáles las partes se otorgan prestaciones recíprocas.

En el caso de la compraventa, se trata de un contrato bilateral, en donde el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida, lo cuál es a su vez, un derecho del comprador, y éste tiene el deber de pagar el precio en la forma y términos pactados, lo que representa para el vendedor un derecho.

Ahora bien, la rescisión, como una acción procesal, aplicada a los contratos de compraventa de inmuebles, debería tener las mismas características, para el caso de que el demandante fuera el vendedor o el comprador en forma indistinta.

Se dice "debería", toda vez que el trato procesal que se le ha dado a la acción de rescisión, es diferente cuando se trata de la parte que demanda, ya que para el caso de que la demandante sea la compradora, no existen problemas de interpretación, toda vez que acreditado el incumplimiento, es suficiente para que sea decretada la rescisión del contrato de compraventa.

Ahora bien, tratándose de que sea la vendedora la demandante, entonces han existido riesgos de apreciación, que influyen directamente en el ánimo del juzgador, esto bajo un punto de vista muy personal, que han acarreado con que las resoluciones que se dictan manifiestan que por el hecho de que la compradora consigne el precio no

cubierto en la forma en la que se obligó, se extingue la acción de rescisión, teniendo derecho el actor sólo a que se le paguen intereses moratorios por el retraso en el pago del precio de la compraventa.

Lo anterior, es un criterio definido que se ha venido dando en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lo que resulta una incongruencia procesal, toda vez que se están desequilibrando los derechos sustantivos y adjetivos de las partes contratantes, ya que la parte vendedora se ve seriamente afectada al privársele de un derecho adquirido por ministerio de la ley aplicable.

Afortunadamente, existen criterios en contrario, lo que nos hace pensar que la presente situación puede considerarse como una laguna de la ley, afirmación que es incorrecta por lo siguiente:

El derecho a demandar la rescisión se encuentra perfectamente establecido en el artículo 1949 del Código Civil, el cuál determina en que casos se puede aplicar, y lo trata en forma genérica para todos los contratos con prestaciones recíprocas, o sea, los contratos bilaterales.

Ahora bién, siendo la compraventa un contrato bilateral, entonces la aplicación del artículo 1949 es procedente, pero la compraventa, como algunos otros contratos, tiene sus modalidades en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones. Una de estas modalidades es la de la forma de cubrir el precio, lo cuál puede hacerse en una sola exhibición, o en diversos pagos, lo que nos coloca en la compraventa a plazos.

Pues bién, cuando se trata de demandar la rescisión de la compraventa a plazos, por falta de pago oportuno del precio, o sea por mora en el pago del precio, la parte compradora, tiene derecho con la sola exhibición del precio, a que se le otorgue la escritura del contrato, y la parte vendedora no está legitimada para pedir la rescisión, no obstante haber acreditado el incumplimiento de la compradora, y sólo tiene derecho a recibir los intereses por el retraso en el pago.

Lo anterior, resulta por demás violatorio de los derechos del vendedor, y a juicio del suscrito, no tiene

mayor problema su interpretación, pero lo mas preocupante, es que nuestro máximo Tribunal se ha pronunciado en ese sentido, por lo que consideramos que la presente situación constituye un problema jurídico de interpretación, que debería quedar perfectamente determinado en la ley sustantiva, a fin de procurar la mejor aplicación del derecho.

III.- ACCIONES QUE SURJEN DEL INCUMPLIMIENTO.

Ya ha quedado mencionado que, derivado del incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes en el contrato de compraventa, la parte inocente tiene derecho a demandar dos tipos de acciones:

1.- EL CUMPLIMIENTO FORZOSO.

Consiste en la obtención de la prestación que se le ha dejado de satisfacer, mediante la intervención del órgano jurisdiccional, motivado por la parte inocente, previa acreditación de los extremos de la acción.

Consideramos como requisitos para que prospere la presente acción, los siguientes:

a).- La existencia del contrato de compraventa en donde se establezcan perfectamente la cosa y el precio, así como los términos y condiciones en los cuáles se satisfagan.

b).- El incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones.

c).- El cumplimiento de la parte inocente, de las obligaciones a su cargo, siempre y cuando éste no dependa del cumplimiento de las obligaciones de su contratante.

d).- La existencia del derecho de exigir la acción, o sea, que no haya prescrito la misma.

e).- La posibilidad de que la obligación sea cumplida, ya que puede darse el caso de que el contrato

sea imposible de cumplirse.

2.- LA ACCION DE RESCISION.

Consiste en la forma anticipada de dar por terminado un contrato, en virtud del incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones, mediante la intervención del órgano jurisdiccional, salvo el caso del pacto comisorio expreso.

Consideramos como requisitos para que prospere la presente acción, los siguientes:

a).- La existencia del contrato de compraventa en donde se establezca perfectamente la cosa y el precio, así como los términos y condiciones en los cuáles se satisfagan.

b).- El incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones.

c).- El incumplimiento de la parte inocente, de las obligaciones a su cargo, siempre y cuando éste no dependa del cumplimiento de las obligaciones de su contratante.

d).- La existencia del derecho de exigir la acción, o sea, que no haya prescrito la misma.

Las anteriores son las dos únicas acciones que existen para el caso del incumplimiento de las obligaciones en los contratos de compraventa de inmuebles.

IV.- LA ACCION RESCISORIA.

Abundando en lo anterior, la acción rescisoria es aquella que surge al momento de actualizarse el incumplimiento en las obligaciones a cargo de alguna de las partes en el contrato de compraventa de inmuebles.

Todo proceso necesariamente viene precedido de

una situación de hecho, que siendo parte o consecuencia de un acto jurídico, desemboca, para su solución, ante el órgano jurisdiccional, el cual deberá resolver la controversia conforme a derecho.

No podemos olvidar la existencia de las obligaciones surgidas por la realización de hechos ilícitos, y que no provienen de un acto jurídico, a lo que se le llama "responsabilidad extracontractual".

También estas situaciones pueden desembocar para su solución ante el órgano jurisdiccional.

Para el caso concreto de la rescisión del contrato de compraventa de inmuebles, la situación de hecho es la existencia de una convención de voluntades, por medio de la cuál las partes convienen en celebrar un contrato de compraventa de un inmueble.

Para que este contrato se encuentre celebrado conforme a derecho, necesita revestir una serie de formalidades y contar con determinados elementos, como son los requisitos de existencia y de validez que ya han sido ampliamente estudiados en el capítulo respectivo.

Establecido el objeto y determinado el precio, el contrato de compraventa es perfecto, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2249 del Código Civil, y en ese momento comienza a tener efectos jurídicos entre las partes.

Ahora bien, el contrato de compraventa contiene una serie de obligaciones para ambas partes contratantes. Para el caso del vendedor, principalmente es la de entregar la cosa vendida, en la forma y términos en los que se hubiere obligado, y para el comprador, lo es el de pagar el precio en la forma y términos en los que se pactó.

Si las obligaciones son cumplidas diligentemente por las partes, el contrato tiene efectos jurídicos plenos, y en consecuencia concluye por agotamiento natural.

Pero en el caso de que las partes no cumplan con las obligaciones a su cargo, específicamente el comprador

por la falta de pago en la forma y términos pactados, en ese momento nace para el vendedor, el derecho procesal de ejercitar la acción de rescisión del contrato de compraventa.

Esta acción, como todas las acciones procesales, necesariamente deben ser instauradas ante el órgano jurisdiccional competente, y necesitan para su procedencia, determinados presupuestos procesales, los cuales son los siguientes:

PRESUPUESTOS PROCESALES.

De acuerdo al Maestro Becerra Bautista, los presupuestos procesales son tres, los órganos jurisdiccionales, las partes y la demanda (62).

a) ORGANOS JURISDICCIONALES.

Son aquellos que se encuentran legitimados por imperio de la Constitución Política para decidir una controversia.

Estos órganos se encuentran investidos de jurisdicción, la cual se puede definir como la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto, pudiendo tener ésta aplicación efectos declarativos, constitutivos y ejecutivos (63).

b) LAS PARTES.

Son aquellos sujetos de una relación jurídica procesal. Son aquellas personas físicas o morales que acuden ante el órgano jurisdiccional a instaurar una acción o a defenderse de ella.

La doctrina ha determinado que existen dos clases de partes, la primera que le llaman en sentido formal, y que es aquella que actúa en un juicio pero sin que recaigan en su persona los efectos jurídicos de la sentencia; y las otras en sentido material, que son

aquellas de las cuales sus derechos son la materia del juicio, ya que la sentencia que se dicte les beneficiará o perjudicará directamente en su esfera jurídica.

En este punto tenemos que hablar de la capacidad procesal, la cual es la facultad jurídica que otorgan las leyes a determinadas personas para que puedan ejercitar o contradecir una acción procesal ante los órganos jurisdiccionales.

Existen dos diferentes tipos de capacidades, a la primera de ellas se le llama "legitimatio ad causam", y se define como la posibilidad de actuar en un juicio para quién es el titular del derecho sustantivo hecho valer, o quién legítimamente puede contradecir ese derecho. Esta capacidad sólo la tienen las partes en sentido material, toda vez que son las directamente perjudicadas o beneficiadas por el resultado del juicio.

La "legitimatio ad Processum", es aquella posibilidad de ser parte en un proceso, es la facultad para poder obrar en juicio. Esta capacidad la tienen aquellas personas que actúan en un procedimiento como representantes legales de las partes en sentido material, o sea, que son partes en sentido formal.

c) LA DEMANDA.

Es el acto jurídico, verbal o escrito, por medio del cual el actor, investido de un interés legítimo, le plantea al juzgador una controversia para que éste resuelva, previos los trámites legales.

Los requisitos que debe llenar los enumera el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cuál dice lo siguiente:

"Toda contienda judicial principiará por la demanda, en la cual se expresarán:

- I. El tribunal ante quién se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;

III. El nombre del demandado y su domicilio;

IV. El objeto u objetos que se reclamen y sus accesorios;

V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Así mismo debe ennumerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o los principios jurídicos aplicables;

VII. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez, y

VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.

REGLAS PARA DEFINIR LA COMPETENCIA.

El presente trabajo de tesis habla solamente de la compraventa civil, por lo que atenderemos las normas que establece la legislación procesal civil en relación a la competencia.

De acuerdo al Maestro Eduardo Pallares, competencia es un poder-deber atribuido a determinadas autoridades para conocer de ciertos juicios, tramitarlos y resolverlos (§4). Es la potestad de un órgano de jurisdicción para ejercerla en un caso concreto. La competencia presupone la jurisdicción, ya que aquella es una porción de esta.

El Código adjetivo Civil del Distrito Federal establece en sus artículos 143 y 144, que toda demanda

deberá formularse ante Juez competente, y que la competencia de los tribunales se determinará en razón de la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

a) COMPETENCIA POR MATERIA.

El artículo 48 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, establece que son jueces de primera instancia los siguientes:

- I. Jueces de lo Civil;
- II. Jueces de lo Penal;
- III. Jueces de lo Familiar;
- IV. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- V. Jueces de lo Concursal;
- VI. Jueces de Inmatriculación Judicial, y
- VII. Presidente de Debates.

Por su parte el artículo 50 de la misma ley establece en su fracción II que los jueces de lo civil conocerán de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de estos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para comenzar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México.

La competencia por materia sólo se podrá prorrogar en las materias civil y familiar y en aquellos casos en que las prestaciones tengan íntima relación entre sí, o por los nexos entre las personas que litiguen, sean por razón de parentesco, negocios, sociedad o similares, o deriven de una misma causa de pedir, no siendo necesario convenio anterior entre las partes.

b) COMPETENCIA POR CUANTIA.

En este apartado, la competencia se define en razón del valor del negocio que se haya de ventilar, siempre y cuando éste negocio no se refiera a interdicitos y a asuntos que correspondan a los jueces de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal, pues en estas materias no se tomarán en cuenta el monto del negocio.

Como ya se explicó en el punto anterior, los jueces de lo civil conocerán de los asuntos relativos a la propiedad y derechos reales sobre inmuebles, cuyo valor sea superior a los sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará cada año, así mismo conocen de las cuestiones de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuyo valor exceda de veinte mil pesos, cantidad que se actualizará en la misma forma.

Los Juzgados de Paz en materia Civil conocerán de los asuntos relativos a la propiedad y derechos reales de los inmuebles, cuyo valor no exceda de sesenta mil pesos, y de los asuntos de jurisdicción contenciosa, común y concurrente cuyo valor sea hasta de veinte mil pesos, cantidades que se actualizarán en la misma forma que lo establece el artículo 50 del Ordenamiento Legal citado.

c) COMPETENCIA POR RAZON DE GRADO.

Este tipo de competencia es la equivalente a lo que llamamos de primera y segunda instancia.

El artículo 47 de la referida ley, establece que serán juzgados de única instancia, los de Paz en Materia Civil y Penal, por lo cual se concluye que las resoluciones que se dicten en los juzgados de paz sólo admitirán el recurso de responsabilidad, de acuerdo al artículo 23 del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles, y dicho recurso no tiene como objeto revocar o modificar la resolución que se combate, de acuerdo al artículo 737 del Código invocado.

Asimismo, el artículo 48 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal,

determina que los juzgados de primera instancia son los civiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario, concursales de inmatriculación judicial y el presidente de debates.

Ahora bién, quiene se encargan de tramitar los asuntos en segunda instancia son las Salas del Tribunal, las cuales son designadas en Civiles, Penales y Familiares.

Las Salas en Materia Civil se encargan de resolver los casos de responsabilidad civil; los recursos de apelación y queja; las recusaciones y las excusas, que son interpuestos ante los jueces civiles, de arrendamiento inmobiliario, concursales y de inmatriculación judicial.

d) COMPETENCIA POR RAZON DE TERRITORIO.

Para la fijación de este tipo de competencia, deberemos atender a diversas reglas, toda vez que la misma es posible de prorrogarse.

1.- En primer lugar, podemos decir que es juez competente aquél al que las partes se hayan sometido expresa o tácitamente, siempre y cuando el fuero sea renunciable. Esto quiere decir que si las partes en un contrato de compraventa se quieren someter al juez competente en materia penal en el Distrito Federal, dicha estipulación no tendrá eficacia, pero si se someten al juez competente en materia civil de Guadalajara, o el del Distrito Federal, entonces si se entienden sometidos expresamente a uno o a otro.

La sumisión es expresa cuando los interesados renuncian en forma clara al juez que corresponda y se sujetan al juez que entre ellos determinan.

La sumisión es tácita cuando el actor presenta su demanda, cuando el demandado la contesta o reconviene al actor, cuando se promueve una incompetencia y posteriormente se desiste de ella, o cuando un tercero comparece al Juicio.

2.- Para el caso de que las partes no se hayan sometido expresamente a determinado juez, entonces la competencia se fijará de acuerdo a lo siguiente:

- El lugar que el deudor haya señalado para ser requerido de pago.

- El del lugar señalado por las partes para el cumplimiento de la obligación.

- El del lugar de ubicación de la cosa, tratándose de bienes inmuebles si se ejercita una acción real o una cuestión de arrendamiento.

Existen mas casos para definir la competencia, pero por ser estos los únicos que interesan al tema estudiado, no se consideran en el presente trabajo.

PROCEDIBILIDAD.

Es un término que ha sido mas comúnmente utilizado en materia penal, pero en materia civil equivale a los presupuestos procesales, por lo que si estos ya fueron analizados con detalle en el presente trabajo, entonces sólo se hará una mención sencilla de lo que en materia civil es procedibilidad.

Son los requisitos a los que se encuentra subordinada la acción que se intentará. Estos requisitos son el Organó Jurisdiccional, que implica a la jurisdicción y a la competencia.

El segundo de ellas son las partes, que involucra directamente a la capacidad procesal, que ya dividimos en legitimación ad processum y legitimación ad causam.

El tercero y último de ellos es la demanda, de la que ya quedaron ampliamente mencionados sus requisitos de forma y fondo.

V.- EL PROBLEMA DE LA CONSIGNACION DEL PRECIO.

Dentro del campo de las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de inmuebles, nos podemos encontrar con la situación de que el vendedor rehúse sin causa justificada a recibir del comprador el importe del precio de la compraventa, o en su caso, se niegue a extender el documento justificativo del pago.

Cuando el ofrecimiento del pago se efectúa en el tiempo, forma y lugar convenidos por ambas partes, se considera que el vendedor no tiene justificación para rehusar el pago, pero si éste se intenta realizar en forma extemporánea, en lugar distinto del señalado, o en una forma diferente a la convenida, entonces el vendedor tiene causa suficiente para rehusar el recibirlo, y por la tanto el comprador está incumpliendo con sus obligaciones adquiridas por el contrato celebrado.

En su momento, ya quedó explicado el procedimiento correspondiente de las preliminares de la consignación, por lo cual nos avocaremos a analizar cuales son los efectos de la consignación del precio antes y después de ejercitada la acción rescisoria.

A) LA CONSIGNACION ANTES DE EJERCITADA LA ACCION RESCISORIA.

De acuerdo artículo 2097 del Código Civil para el Distrito Federal el ofrecimiento seguido de la consignación hace las veces de pago, si reúne todos los requisitos que exige la ley.

Lo anterior es una protección que se le da al deudor, de determinada prestación para el caso de que su acreedor se rehúse en forma injustificada a recibir el pago, siempre y cuando éste se intente hacer en los terminos en los que se convino.

La segunda parte del artículo mencionado nos establece la condición de que se reúnan los requisitos que exige la ley para que se considere pago la consignación. Estos requisitos son el acreditar que la consignación se efectúa por no quererla recibir el

acreedor o por no querer expedir el documento justificativo del mismo y en su caso se deberá realizar un procedimiento en el cual se le otorgue al acreedor la oportunidad de ser oído y vencido en juicio.

Si el acreedor no comprueba su justificada negativa de recibir el pago, y el deudor acredita que intentó pagar en los términos convenidos, entonces la consignación hará las veces de pago desde el momento en que se intentó, pero si por el contrario, el acreedor justifica su negativa y el deudor no puede acreditar por que se está consignando el precio, entonces la consignación no se considera pago y por lo tanto el incumplimiento del comprador por mora en el pago se encuentra acreditado.

Puede suceder que en las preliminares de la consignación, el vendedor se presente a recibir el pago, y extienda el recibo correspondiente, por lo cual en ese momento queda cumplida la obligación del comprador y el contrato continúa surtiendo sus efectos legales.

Es muy importante para dejar claro que la simple consignación del precio mediante la exhibición del documento correspondiente, no hace las veces del pago, toda vez que el deudor deberá acreditar fehacientemente, en primer lugar que se ofreció el pago, y en segundo lugar, que este fue ofrecido en los términos en los que se pactó. Si esto no sucede, la mora en la que incurrió el comprador es evidente, y de ninguna manera podrá considerarse la consignación como pago, toda vez que se estarían violando los derechos del vendedor, el cual no tendría acción alguna en contra del comprador.

En este orden de ideas, el vendedor se encuentra debidamente legitimado para demandar la rescisión del contrato de compraventa, por incumplimiento en la obligación de pago del comprador en los términos en los que se pactó, siempre y cuando no haya recibido el pago indebido que se le intentó hacer.

B) LA CONSIGNACION DESPUES DE EJERCITADA LA ACCION.

Para el caso de que en el contrato de compraventa se hubieren estipulado perfectamente la forma, el tiempo, el modo y el lugar en el que se realizaría el pago, el vendedor ante el incumplimiento por parte del comprador de cubrir el precio en los términos en los que se obligó, tiene el derecho legítimo de demandarle a éste la rescisión del contrato celebrado, con todas las consecuencias legales.

Puede suceder, que posteriormente a la presentación de la demanda, el comprador consigne el saldo del precio correspondiente de pagar, y reconenga al vendedor el otorgamiento y firma del contrato celebrado, o en su caso el cumplimiento forzoso de este.

En este mismo sentido, ambas partes se tendrían que encargar de acreditar los extremos de sus correspondientes acciones, pero para el comprador es necesario que acredite las razones por las cuales se está cubriendo el precio hasta esa fecha, y si justifica su mora, entonces tendrá la oportunidad de que se cumpla en su favor el contrato, pero de lo contrario, la misma exhibición del precio en tal juicio, tendría que ser causa suficiente para acreditar la mora en el pago.

Lo preocupante en ambos casos de la consignación, es la interpretación que nuestros tribunales federales le ha venido dando a la ley, y lo que considera el suscrito como una indebida protección a los intereses del comprador es el hecho de que por consignar el saldo del precio debido, se considere extinguida la acción rescisoria del vendedor, lo cual es por demás violatorio de sus derechos tanto sustantivos como adjetivos, e incluso este criterio se ha estado aplicando en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual ha dictado diversas tesis que engloban esta situación, las que se analizarán con detenimiento mas adelante.

VI.- EL ARTICULO 1949 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA, COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

Esta disposición que fué ya citada en el capítulo

relativo al pacto comisorio, pero en este, se estudiará com mayor detenimiento.

El articulo en estudio, a la letra dice 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 lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

El presente artículo encierra la posibilidad para las partes en un contrato bilateral de poder hacer que se cumpla forzosamente el mismo, o en su caso se rescinda, ante el incumplimiento de la otra.

De acuerdo su contenido, no es necesario que en el contrato bilateral se convenga de manera expresa el derecho que tendrán las partes de exigir el cumplimiento forzoso o la resolución, toda vez que de acuerdo al sentido de la disposición en estudio, esta facultad está implícita en todos los contratos siempre y cuando los mismos contengan prestaciones recíprocas, por lo que en el caso de la compraventa, se puede aplicar en forma total el artículo mencionado.

Ahora bien, al acreedor que si cumplió con sus obligaciones, se le otorgan dos posibilidades. La primera de ellas es la de exigir el cumplimiento forzoso del contrato. Para el caso de la compraventa, si el incumplidor es el vendedor, entonces el comprador podrá exigirle en su caso la entrega o la formalización del contrato. Pero si el incumplidor es el comprador, el vendedor tiene la posibilidad de exigir el pago del precio, en ambos casos con el respectivo pago de daños y perjuicios.

La segunda de ellas es la posibilidad de poder demandar la rescisión del contrato. En el caso de la

compraventa, si el que incumple es el vendedor, entonces el adquirente le podrá demandar la rescisión del contrato con la devolución de las prestaciones otorgadas y además con el pago de daños y perjuicios. Si el que incumplió fué el comprador, entonces el vendedor podrá demandarle la rescisión del contrato, la devolución del inmueble si ya se hubiere entregado, y el pago de los daños y perjuicios.

En ambos casos, cuando se exigiere el cumplimiento de la obligación, pero ésta resultare imposible de prestarse, entonces el afectado podrá optar por la rescisión del contrato.

Esta disposición establece debidamente el derecho a demandar la rescisión de un contrato cuando la contraparte ha incumplido con sus obligaciones, contemplando al incumplimiento en forma simple sin importar la clase de acto jurídico de que se trate, y sin conceder a alguna de las partes prerrogativas que a la otra no se le otorgan, por lo cuál la disposición en estudio deberá ser aplicada de acuerdo a su letra, tratando de evitar en concederle interpretaciones equivocadas que puedan formar criterios que en algún momento perjudiquen a una de las partes.

VII.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN OPERACIONES DE INMUEBLES.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado, de acuerdo al artículo 20 de su propia ley, que presta servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que cumple funciones de autoridad administrativa y está encargada de proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y seguridad jurídica de las relaciones entre proveedores y consumidores.

Anteriormente la PROFECO tenía una injerencia enorme en las operaciones de compraventa de inmuebles de acuerdo a la ley que fue derogada por el decreto del 18

de diciembre de 1992, el cual publica la ley en vigor, y actualmente su participación se reduce a las operaciones en las cuales el vendedor, o sea el proveedor, es una fraccionadora o constructora de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público.

AMBITO DE COMPETENCIA.

Realmente se le quitó a la PROFECO competencia en la interpretación de los contratos de compraventa de inmuebles, toda vez que la ley en vigor se reduce al supuesto en que el vendedor sea una empresa fraccionadora o constructora de viviendas destinadas a casa habitación, y sólo en cuanto a la exigencia del contrato de compraventa, así como al cumplimiento en la entrega del bien.

Por empresa constructora o fraccionadora entendemos a aquella que habitualmente desarrolla esa actividad con fines de lucro y especulación.

Además de lo anterior, los inmuebles que se dedica a construir deberán ser destinados a casa habitación, por lo cual si se destinan a otro fin, sea el que sea, entonces ya no entraría al supuesto señalado en la ley en comento.

EFICACIA Y OBLIGATORIEDAD DE SUS RESOLUCIONES.

La PROFECO es un organismo encargado de proteger los derechos de los consumidores, pero para el caso de la interpretación y cumplimiento de los contratos de compraventa de inmuebles, su participación se reduce a verificar que la operación que la operación de que se trate no sea violatoria de las disposiciones que establece la propia ley, y en el caso que pueda existir tal violación, entonces se encuentra facultada para aplicar a la parte proveedora una sanción que puede ser multa, o en su caso, la clausura del establecimiento infractor, sin que su objetivo pueda ser el de resolver la controversia.

Ahora bien, si las partes se someten expresamente

a su arbitraje, la PROFECO actuará como arbitro, de acuerdo a las disposiciones del ordenamiento legal que le sea aplicable, y su resolución tendrá, la misma fuerza coactiva que tiene cualquier laudo arbitral, el cual tiene que ser ejecutado forzosamente por autoridad jurisdiccional, previa homologación.

VIII.- JURISPRUDENCIA Y TESIS RELACIONADAS.

CONCEPTO. Podemos definir a la Jurisprudencia como "a las consideraciones, interpretaciones, razonamientos y estimaciones jurídicas que hace una autoridad judicial en un sentido uniforme e ininterrumpido, en relación con cierto número de casos concretos semejantes que se presentan a su conocimiento, para resolver un punto de derecho determinado" (65).

De acuerdo al Maestro Alfonso Noriega, la Jurisprudencia se define como "el criterio constante y uniforme de aplicar el Derecho, mostrado en las sentencias de un Tribunal Supremo; criterio que es obligatorio reconocer y aplicar por parte de los inferiores jerárquicos de dicho Tribunal" (66).

La Jurisprudencia sólo la pueden establecer la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en Pleno o en Salas, así como los Tribunales Colegiados de Circuito.

La Jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia es Obligatoria para los Tribunales Colegiados de Circuito, para los Tribunales Unitarios, para los Juzgados de Distrito, para los Tribunales Militares y del fuero Común de los Estados y del Distrito Federal, y para los Tribunales Administrativos y del Trabajo, Locales y Federales. Si fué dictada por el Pleno también obliga a las Salas.

La Jurisprudencia dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito es obligatoria para los Tribunales Unitarios, para los Juzgados de Distrito, para los Tribunales Militares y del fuero Común de los Estados y del Distrito Federal, y para los Tribunales Administrativos y del Trabajo, Locales y Federales.

La Jurisprudencia se forma de la siguiente manera:

a).- Si se trata de la que establece el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, por cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por lo menos por 8 Ministros, de acuerdo al artículo Décimo Quinto transitorio de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal.

b).- Si se trata de la que establecen las Salas de la Suprema Corte de Justicia, se forma por cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por 4 Ministros, de acuerdo al artículo 192 de la Ley de Amparo.

c).- Si se trata de la que establecen los Tribunales Colegiados de Circuito, se forma por cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos, de acuerdo al artículo 193 de la Ley de Amparo.

d).- También establecen Jurisprudencia, aquellas resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis de Salas y de Tribunales Colegiados.

Hemos visto qué es la Jurisprudencia, quiénes la dictan y de que forma se establece, pero para efectos prácticos, lo realmente importante es la función que cumple dentro de nuestros Organos Jurisdiccionales.

La Jurisprudencia es una fuente del derecho, lo cual ha sido ampliamente aceptado por la Doctrina, e incluso la Suprema Corte de Justicia le ha reconocido ese carácter al considerar que emerge como consecuencia del análisis reiterado de las disposiciones legales vigentes, en función de su aplicación, a los casos concretos analizados, y por ser fuente del derecho, resulta obligatoria (67).

La Jurisprudencia se forma por la interpretación reiterada que los Organos Jurisdiccionales Federales le dan a la ley, llenando incluso lagunas que existen en la misma, por lo cual el establecerla es una necesidad para la mejor interpretación y aplicación del derecho

positivo.

Ahora bien, por tratarse de una actividad humana, su formación se encuentra en riesgo de sufrir equivocaciones, toda vez que por un principio de imperfección de las personas que tienen a su cargo los Organos Jurisdiccionales, pueden dictar resoluciones equivocadas otorgándole un sentido diferente a las disposiciones legales que se interpretaron, o intentan cubrir un vacío de la ley con una ejecutoria que pudiera ser contraria a la legislación vigente.

Para el caso del tema de la compraventa de inmuebles, la Suprema Corte de Justicia ha dictado innumerables Tesis Jurisprudenciales, de las cuales son dos las que más nos interesa analizar, las que sin haber quedado todavía establecidas como Jurisprudencia firme, se han ido formando, creando un criterio bien definido sobre el presente tema.

Las Tesis mencionadas son las siguientes:

A).- La primera de ellas es la sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y que se puede observar en la página 23 de la Cuarta Parte, del Volúmen 4, de la Séptima Epoca, del Semanario Judicial de la Federación.

RUBRO: COMPRAVENTA A PLAZOS EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO.

TEXTO: Si las partes celebraron un contrato de compraventa, el comprador entró en posesión de la cosa y pago parte del precio, y se convino en que el saldo sería pagado en determinada fecha, el primero tiene derecho a pedir que se le otorgue la escritura en forma legal, mediante el pago del saldo, y el vendedor está obligado a otorgarla, y sólo tiene derecho, si hubo mora por parte del comprador para pagar el saldo, a recibir los intereses correspondientes a este, pero no está legitimado para pedir la rescisión del contrato.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 5227/68. Firmato Cárdenas Palacios. 14 de abril de 1969. 5 votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Amparo Directo 6345/65. Esteban Arroyo López. 31 de enero de 1968. 5 votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Amparo directo 3535/57. José Duran Carranza. 9 de abril de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Alfonso Guzmán Neyra. Volumen X, Cuarta Parte, pág. 83.

B).- La segunda es la sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, y que se puede observar en la página 159 del Tomo VII, correspondiente al mes de abril, de la Octava Epoca, del Semanario Judicial de la Federación.

RUBRO: COMPRA VENTA A PLAZOS EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO.

TEXTO: Si las partes celebraron un contrato de compraventa, el comprador entró en posesión de la cosa y pagó parte del precio, y se convino en que el saldo sería pagado en determinada fecha, el primero tiene derecho a pedir que se le otorgue la escritura en forma legal, mediante el pago del saldo, y el vendedor está obligado a otorgarla, y sólo tiene derecho, si hubo mora por parte del comprador para pagar el saldo, a recibir los intereses correspondientes a éste, pero no está legitimado para pedir la rescisión del contrato; en otras palabras, cuando el comprador reclama el otorgamiento de la escritura y exhibe el saldo del precio, prospera la acción del comprador; y, si el vendedor pretende ejercitar la acción de rescisión del contrato de compraventa, no estaría legitimado para ello; por el contrario, si en su caso el comprador no exhibe el saldo del precio, menos puede demandar el otorgamiento de la escritura, y, como consecuencia, el vendedor sí puede demandar la rescisión. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 719/90. María Inés Martínez de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Joel Alfonso Sierra Palacios.

Amparo directo 193/90. María Susana Alvarez Coleman y Alberto González Ramírez. 20 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretario: Nicolás Castillo Martínez.

Amparo directo 75/90. Juan Martínez Maya. 19 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Graciela M. Landa Durán. Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-1, página 132.

De las dos Tésis transcritas, se pueden desprender los siguientes elementos:

- Analizan un contrato de compraventa a plazos.
- En dicho contrato, el comprador tiene la posesión de la cosa.
- El comprador pagó parte del precio.
- Existe una fecha determinada para que se cubra el saldo.
- El comprador incumple con su obligación de pago, o sea, existe mora de su parte.

Asimismo, las Tésis transcritas establecen dos situaciones jurídicas distintas pero concatenadas entre sí:

- a).- El derecho del comprador para que se le otorgue la escritura en forma legal.
- b).- La no existencia del derecho del vendedor para reclamar la rescisión del contrato.

Lo anterior es difícil de creer, toda vez que lo que determinan las tésis transcritas viola gravemente lo dispuesto en los artículos 1949 y 2300 del Código Civil, negándole al vendedor toda posibilidad de hacer valer su derecho procesal de obtener la rescisión de un contrato, como consecuencia del incumplimiento evidente de su contraparte.

Es cierto que el comprador tiene derecho a que se

le otorgue la escritura del contrato en la forma que la ley establece, con el consentimiento de su contraparte, toda vez que la aceptación del precio por parte del vendedor, presupone la aceptación tácita de la modificación del plazo establecido por las partes, y en consecuencia no puede alegar mora en el pago del precio, cuando ha aceptado parte de éste en forma extemporánea.

Pero también es cierto que el vendedor tiene derecho a obtener la rescisión del contrato celebrado, cuando su contraparte incumplió con su obligación de pago, derecho devenido de la ley, ya que ese supuesto se encuentra perfectamente bien establecido en los artículos 1949 y 2300 del Código Civil.

Podríamos decir que las disposiciones invocadas no necesitan una interpretación para poder ser aplicadas, toda vez que determinan clara y perfectamente situaciones jurídicas posibles, por lo que si nuestros Organos Jurisdiccionales pretenden darles una interpretación que no necesitan, esto sólo debería ser para adecuar la norma previamente establecida, al caso concreto, sin variar para nada el sentido que el legislador le otorgó al precepto invocado.

Aún mas grave resulta cuando la interpretación equivocada lesiona los derechos de una de las partes contendientes, beneficiando a la otra parte, situación que podemos observar en las Tésis de Jurisprudencia ya transcritas.

Afortunadamente, las ejecutorias aún no concluyen en Jurisprudencia firme, pero si es preocupante que nuestro Máximo Tribunal haya creado criterios tan definidos como los que integran las Tésis en estudio, ya que no se trata de un sentencia aislada, que finalmente no produjera consecuencia legal alguna con excepción de los directamente implicados en el procedimiento respectivo, sino que están sentando un precedente demasiado riesgoso, al haber resuelto ya seis juicios de amparo en el mismo sentido, con lo cuál se aplicaron equivocadamente en seis ocasiones los artículos 1949 y 2300 del Código Civil.

Pero lo mas preocupante puede ser el que el criterio en estudio se continúe aplicando en la misma

forma, lo cual no sería nada raro, ya que por una cuestión de consistencia, los tribunales que han dictado las tesis en estudio, pueden avocarse a la resolución de mas problemas jurídicos de esa naturaleza, los que resueltos en el mismo sentido, al completar el número de cinco exigido por la ley, crearían Jurisprudencia firme, la que sería obligatoria para todos lo Organos Jurisdiccionales correspondientes.

Esto puede provocar diversas consecuencias en el campo de la aplicación del derecho. La primera de ellas se puede dar al momento de que una de las partes, en este caso el vendedor, se proteja al amparo de las disposiciones del Código Civil que le tutelan el derecho de obtener la rescisión del contrato de compraventa celebrado, en virtud del incumplimiento manifiesto del comprador en su obligación de pago.

Pero el comprador, conociendo el criterio del Organo Jurisdiccional Federal, que lo protege de manera equivocada, al momento de comparecer a juicio exhibe el saldo del precio adeudado e invoca la Jurisprudencia ya formada, con lo que el juzgador se encontraría ante la disyuntiva de aplicar la disposición legal que invoca el vendedor, o la Ejecutoria que protege al comprador.

Esto puede ser un conflicto difícil de resolver, pues por un lado se encuentra el vendedor intentando obtener los beneficios de la ley, y por el otro se encuentra el comprador, que sin ser culpable del criterio definido por el Tribunal Federal, tiene derecho a que se le aplique en su favor la Jurisprudencia ya creada.

De cualquier forma, aún sin haber quedado integrada debidamente la Jurisprudencia, las Tesis mencionadas pueden ser utilizadas como una referencia por cualquier autoridad jurisdiccional, las que sensibilizadas por el criterio ya utilizado en múltiples ocasiones por nuestro mas alto Tribunal, pueden terminar por adherirse al mismo, provocando con esto la violación de las disposiciones legales, que de ninguna manera pueden estar por abajo de la Jurisprudencia.

En efecto, de acuerdo a lo que establece el artículo 133 de la Constitución Política, además de lo que la Doctrina ha llamado como Pirámide de Kelsen, en la

jerarquización de la norma jurídica, la Constitución se encuentra en la cima, seguida por las leyes y reglamentos emanados de ella y posteriormente las sentencias y negocios jurídicos, en donde entraría la Jurisprudencia, por lo que ésta última no puede contravenir a la ley previamente creada (68).

De acuerdo al razonamiento anterior, no habría problema alguno si en todos los conflictos jurídicos a resolver se aplicara la ley en su sentido literal, y en auxilio de ésta se pudiera acudir a la Jurisprudencia, evitando siempre que se aplicara la última en contravención a la ley, pero como nos hemos dado cuenta, para el caso de los negocios resueltos que han ido integrando las Tesis en estudio, los criterios aplicados han pasado por alto las disposiciones contenidas en los artículos 1949 y 2300 del Código Civil, lo que puede continuar sucediendo, mas aún cuando ya existen dos Tesis de Jurisprudencia que apoyan en gran medida ese criterio equivocado.

Ahora bien, la solución a los futuros problemas jurídicos de interpretación que han sido abordados en el presente trabajo, pudiera ser una reforma a los artículos invocados, específicamente al 2300, en la que se determinara perfectamente que no es obstáculo para que se decrete la rescisión de un contrato de compraventa, derivada del incumplimiento en el pago por parte del comprador, el hecho de que éste último exhibiera el resto del precio adeudado.

Otra solución pudiera ser que la Corte determinara el criterio a aplicar, toda vez que es muy probable que en el presente problema jurídico se hayan dictado sentencias completamente distintas, pero para que esto suceda, se tendría que establecer una Jurisprudencia en sentido contrario, la que se resolvería por contradicción, lo cual puede ser posible que no suceda, debido a la problemática que encierra la integración de la Jurisprudencia.

IX.- CONSIDERACIONES FINALES.

Hemos analizado con detalle diversos aspectos de los contratos en general, con la intención de tener una perspectiva clara de las características del contrato de compraventa de inmuebles.

Estudiamos de éste último las obligaciones y derechos de las partes, entre las que se encuentran como mas importantes la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, que es a su vez un derecho del comprador. A cargo del comprador existe la obligación de cubrir el precio de la cosa en los términos en que se pactó.

Quando las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de la celebración del contrato, se cumplen cabalmente, éste se extingue por una cuestión natural, pero cuando las partes incumplen con sus obligaciones, surgen diversos problemas jurídicos.

De acuerdo al texto del artículo 1949 del Código Civil, las partes tienen la facultad de resolver las obligaciones cuando se trata de contratos bilaterales, o sea, con obligaciones y derechos recíprocos en ambas partes, cuando una de ellas incumple con las que están a su cargo. La disposición que contiene tal precepto arroja dos posibilidades.

La primera de ellas es la de exigir el cumplimiento forzoso de la obligación, siempre que esto sea posible, teniendo derecho incluso a exigir el pago de daños y perjuicios, si es que los hubo.

La segunda de ellas consiste en exigir la resolución de la obligación, o rescisión como mas comunmente la define la doctrina, con el derecho de exigir el pago de daños y perjuicios, si es que los hubo.

También existe la posibilidad de que si la parte afectada opta por el cumplimiento forzoso, éste sea imposible, por lo cual, tendrá derecho aún a que se rescinda el contrato, con el correspondiente pago de daños y perjuicios.

Quando se trata de incumplimiento de la parte vendedora, el comprador puede optar por el cumplimiento forzoso del contrato. Si no tiene la posesión de la cosa,

deberá exigir que le sea entregada y que se le otorgue la escritura en la forma que lo establece la ley.

Podrá escoger que se resuelva el contrato, declarándolo rescindido y exigir la devolución de las prestaciones que se hayan otorgado, además del pago de daños y perjuicios.

En este mismo órden de ideas, si la parte que incumple es el comprador, entonces el vendedor tiene dos derechos procesales que exigir, el primero es el cumplimiento forzoso del contrato, y el segundo es la rescisión.

Si escoge el cumplimiento forzoso, tendrá que demandarle el pago del saldo del precio que se adeude, además del pago de daños y perjuicios ocasionados.

Pero si el actor decide optar por la rescisión del contrato, derivada del incumplimiento del comprador en su obligación de pago del precio pactado, en los términos en los que se obligó, con la acreditación de la mora en la que se constituyó su contraparte, bastaría para obtener una sentencia favorable.

En este punto cabe hacer la mención de que no es posible para el vendedor acreditar un hecho negativo como lo es la mora del demandado, toda vez que sería materialmente imposible acreditar por sí mismo el incumplimiento del comprador, y solamente con la confesión de éste se acreditaría su incumplimiento, pero emplazado que sea el comprador, corre a su cargo el desvirtuar la manifestación del vendedor de la falta de pago.

Si el comprador no puede acreditar su excepción de pago del precio pactado, entonces la resolución se tendría que dictar en el sentido de que se declare rescindido el contrato, condenando a las partes a la devolución de las prestaciones ya otorgadas, y ordenando al comprador la devolución de la cosa, si es que le fué entregada, además del pago de daños y perjuicios, si estos fueron debidamente acreditados.

Pero puede suceder, que además de no acreditar el cumplimiento de su obligación, el comprador confiese la

falta de pago, y con la intención de obtener los beneficios del contrato celebrado, reconvenga al vendedor el otorgamiento de la escritura en la forma legal, con la exhibición del saldo del precio adeudado.

En un sentido jurídico estricto, el hecho de que se exhiba con posterioridad el saldo del precio adeudado, beneficia a los intereses del vendedor, toda vez que con esto quedaría plenamente acreditada la falta de pago oportuno del precio, y solamente que el comprador justificara debidamente la mora en la que recayó, por la negativa de recibir el precio el actor, o por el desconocimiento del lugar en el cual sería cubierto, podría prosperar su reconvencción.

En este punto, cabe hacer la mención de que previamente al juicio de fondo, el comprador debió haber promovido las preliminares de la consignación, las cuales ya fueron analizadas al detalle en el presente trabajo.

Lo anterior es lo que de acuerdo al derecho, tanto sustantivo como adjetivo, debería suceder, pero lo preocupante es el criterio que han tomado distintas autoridades jurisdiccionales en el sentido de proporcionarle al comprador la posibilidad de pasar por encima de la ley, dejando a su arbitrio el incumplimiento de su parte, y con la posibilidad posterior de obtener una resolución favorable con la simple exhibición de su adeudo, lo que para el vendedor deviene en lo siguiente:

El vendedor tiene un derecho legítimo derivado de la ley, en este caso el Código Civil, en sus artículos 1949 y 2300, de reclamar judicialmente la rescisión del contrato celebrado, por el incumplimiento manifiesto del comprador en su obligación de pago. Este derecho se le niega rotundamente por un criterio de nuestros Organos Federales, los que interpretan equivocadamente la ley en su perjuicio, y en beneficio del comprador, dándole un matiz completamente distinto al que le otorgó el legislador a los preceptos que se mencionan.

Este criterio equivocado, se encuentra plasmado en las Tesis de Jurisprudencia que se analizaron en el punto anterior, por lo cual cabe hacer la reflexión de hasta donde puede ser cumplida la función jurisdiccional de nuestros jueces, cuando por el imperio constitucional

de aplicar el derecho, se intenta pasar por encima de él, lesionando seriamente los derechos sustantivos y adjetivos de una de las partes, por otorgarle a la otra un derecho que por su incumplimiento ya había perdido.

Continuando con esta reflexión, sólo queda proponer una reforma a la ley, en donde se contemple perfectamente esta situación, para dejar mas en claro el derecho del vendedor, que se encuentra implícito en las disposiciones legales ya invocadas, y en consecuencia nuestros Tribunales Federales puedan cumplir de mejor manera su función jurisdiccional.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO CUARTO

- (62) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. 9a. Ed., Porrúa, México 1981, págs. 3 y 4.
- (63) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 10a. Ed., Porrúa, México 1981, pág. 314.
- (64) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 9a. Ed., Porrúa, México 1981, pág. 82.
- (65) Burgoa Orihuela, Ignacio. El Juicio de Amparo. 22a. Ed., Porrúa, México 1982, pág. 818.
- (66) Noriega, Alfonso. Lecciones de Amparo. 2a. Ed., Porrúa, México 1980, pág. 980.
- (67) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 2a. Ed., Porrúa, México 1987, pág. 1892.
- (68) Rojina Villegas, Rafael. Introducción al Estudio del Derecho. 2a. Ed., Porrúa, México 1967, pág. 449.

CAPITULO QUINTO

I.- CONCLUSIONES.

1.- Los convenios como género, son todos aquellos actos jurídicos que crean, transfieren, modifican y extinguen obligaciones y derechos, y se dividen en contratos y convenios.

2.- Los Convenios en estricto sentido, son aquellos actos jurídicos que modifican o extinguen obligaciones y derechos.

3.- Contrato es aquél acuerdo de voluntades encaminado a crear o transmitir derechos y obligaciones.

4.- Todo contrato tiene elementos esenciales para poder existir y estos son el consentimiento y el objeto.

5.- Asimismo necesita de determinados requisitos de validez, para que puedan surtir sus efectos jurídicos plenos, los cuales son la capacidad, la forma y el fin o motivo.

6.- La interpretación de los contratos es la actividad encaminada a encontrar el verdadero sentido de sus cláusulas. De acuerdo al artículo 1851 del Código Civil, nuestra legislación adopta la teoría de la voluntad interna al establecer que para el caso de que las palabras pareciera contrarias a la intención de las partes, prevalecería ésta sobre aquellas.

7.- Los efectos de los contratos entre las partes, pueden darse al momento de la celebración del mismo, o bien, posteriormente. Uno de los efectos es la obligatoriedad, o sea que las cláusulas son la máxima que regirá su cumplimiento.

Otro efecto es la relatividad, o sea que sólo afectan o aprovechan a las partes contratantes, con las excepciones que marca la ley.

8.- Las causas de terminación de los contratos pueden ser contemporáneas o posteriores a su celebración. Las contemporáneas le impiden que surta sus efectos jurídicos plenos y algunos autores la llaman como frustración del contrato.

Las posteriores son aquellas que se dan cuando el contrato ya está produciendo sus efectos jurídicos, y pueden darse por muerte de alguno de los contratantes, por voluntad de ambos, por imposibilidad de cumplirse, etc.

9.- De acuerdo al artículo 2248 del Código Civil, el contrato de compraventa se define como aquél acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y a la otra, la cual a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

10.- El contrato de compraventa se clasifica como bilateral, traslativo de dominio, conmutativo, oneroso, típico nominado, consensual y formal.

La compraventa también puede ser voluntaria y necesaria; pública y privada; judicial y extrajudicial; común y especial; civil y mercantil.

11.- En el contrato de compraventa los elementos reales, y sin los cuales no podría existir, son el precio y la cosa.

12.- Las obligaciones del vendedor son la entrega de la cosa, tiene que garantizar su calidad y a prestar la evicción.

Las obligaciones del comprador son la recepción de la cosa y el pago del precio en los términos en los que se obligó.

13.- El pago es el cumplimiento de la prestación que hace el objeto de la obligación; es la entrega de la cosa o la cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

14.- Son causas presentes de terminación de la

compraventa, la inexistencia del contrato y la nulidad del mismo, ya sea por incapacidad de las partes o por algún vicio de la voluntad.

Son causas futuras de terminación del contrato, por agotamiento natural; por muerte de alguno de los contratantes, para el caso de los intuiti personae; por el vencimiento del término; por voluntad de ambas partes, y por resolución del mismo.

15.- La resolución o rescisión la podemos definir como la privación de los efectos de un contrato, por sí mismo válido, a causa de motivos o accidentes externos que producen un daño a alguna de las partes.

16.- Las diferencias entre rescisión y resolución son solamente teóricas, toda vez que la doctrina, la legislación y la jurisprudencia las han utilizado como sinónimos.

17.- El incumplimiento se define como la no satisfacción de la prestación obligada por parte del deudor.

Las causas involuntarias del incumplimiento pueden ser el caso fortuito o la fuerza mayor.

18.- La mora es el retraso injustificado en el cumplimiento de sus obligaciones de una de las partes.

19.- Las consecuencias del incumplimiento son el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato.

20.- Se llama pacto comisorio a la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si alguna de ellas no cumple con sus obligaciones.

21.- La resolución de pleno derecho opera cuando el pacto comisorio fué expresamente pactado por las partes.

22.- Las acciones que surgen como consecuencia del incumplimiento de las partes en sus obligaciones en el contrato de compraventa son el cumplimiento forzoso o la acción de rescisión.

23.- El cumplimiento forzoso es la obtención de la prestación debida, mediante la intervención del órgano

jurisdiccional.

24.- La acción de rescisión consiste en la forma anticipada de dar por terminado un contrato, en virtud del incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones, mediante la intervención del órgano jurisdiccional, salvo el caso del pacto comisorio expreso.

25.- La acción rescisoria es la que surge al momento de actualizarse el incumplimiento en las obligaciones a cargo de una de las partes en el contrato de compraventa de inmuebles.

26.- La consignación es el ofrecimiento de la prestación debida por parte del deudor, siempre y cuando ésta reúna los requisitos que la ley exige.

27.- El ofrecimiento seguido de la consignación hace las veces de pago, si cumple los requisitos que exige la ley, o si el acreedor lo recibe.

Si no cumple los requisitos o el acreedor se rehusa válidamente a su recepción, no hace las veces de pago.

28.- La consignación posterior a la ejercitación de la acción rescisoria, no debe extinguir ésta, si es que se acredita debidamente la mora en que incurrió el comprador.

29.- Los Tribunales Federales han considerado que si el comprador tiene la posesión del inmueble, y exhibe la diferencia del precio debida, tiene derecho al otorgamiento de la escritura en forma legal y el vendedor sólo tiene derecho a recibir intereses por la mora.

30.- El artículo 1949 del Código Civil establece la posibilidad de rescindir cualquier contrato por incumplimiento de la contraparte, o en su caso, escoger el cumplimiento forzoso.

31.- Actualmente la PROFECO sólo tiene participación en operaciones de compraventa de inmuebles cuando el vendedor es una fraccionadora o constructora de viviendas destinadas a casa habitación.

32.- Actualmente existen dos Tésis de Jurisprudencia, una de Tribunales Colegiados de Circuito, y otra de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las cuales establecen que cuando el comprador recibe la posesión de la cosa, y el precio de esta se deberá pagar en plazos, si incumple con su obligación de pago, le basta la sola exhibición del saldo adeudado para obtener la escritura en forma legal, y el vendedor sólo tiene derecho al pago del saldo con intereses, pero su acción rescisoria se extingue.

33.- Es necesaria una reforma al Código Civil, que establezca claramente el derecho de poder resolver un contrato de compraventa de inmuebles, para el vendedor, derivado de la falta de pago del comprador, no obstante la exhibición del saldo adeudado, para evitar equivocadas interpretaciones de nuestros órganos jurisdiccionales a la ley.

II.- BIBLIOGRAFIA

- 1.- BECERRA BAUTISTA, JOSE. El Proceso Civil en México. Novena Edición. Editorial Porrúa, México 1981. (753 p.p.).
- 2.- BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Octava Edición. Editorial Porrúa, México 1982. (730 p.p.).
- 3.- BURGOA ORIHUELA, IGNACIO. El Juicio de Amparo. Vigésimo Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1982. (1079 p.p.).
- 4.- DE PINA, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Volúmen Tercero. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, México 1973. (387 p.p.).
- 5.- DE PINA, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Volúmen Cuarto. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, México 1978. (387 p.p.).
- 6.- DE PINA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Décima Edición. Editorial Porrúa, México 1981. (500 p.p.).
- 7.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo III. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, Argentina, 1979. (1070 p.p.).
- 8.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVIII. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, Argentina, 1984. (992 p.p.).
- 9.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XXIV. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, Argentina, 1981. (1066 p.p.).
- 10.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO. Derecho Privado Romano. Décimo Quinta Edición. Editorial Esfinge, México 1988. (530 p.p.).
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Décima Edición. Editorial Porrúa, México 1995. (1215 p.p.).

- 12.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo A-CH. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1987.
- 13.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I-O. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1987.
- 14.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo P-Z. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1987.
- 15.- NORIEGA, ALFONSO. Lecciones de Amparo. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1980. (1104 p.p.).
- 16.- PALLARES, EDUARDO. Derecho Procesal Civil. Novena Edición. Editorial Porrúa, México 1981. (680 p.p.).
- 17.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Novena Edición. Editorial Porrúa, México 1980. (531 p.p.).
- 18.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Décimo Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1980. (510 p.p.).
- 19.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volúmen I. Tercera Edición. Ed. Porrúa, México 1977. (708 p.p.).
- 20.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Introducción al Estudio del Derecho. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México 1967. (506 p.p.).
- 21.- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De Los Contratos Civiles. Décimo Primera Edición. Editorial Porrúa, México 1991. (616 p.p.).
- 22.- SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, México 1989. (145 p.p.).

III.- LEGISLACION.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Editorial Porrúa, México 1996.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
Editorial Porrúa, México 1996.
- 3.- Código de Comercio. Editorial Porrúa, México 1996.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, México 1996.
- 5.- Ley de Amparo. Editorial Porrúa, México 1996.
- 6.- Ley Orgánica del Poder Judicial Federal. Editorial Porrúa, México 1996.
- 7.- Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos. Editorial Porrúa, México 1996.
- 8.- Ley Federal de Protección al Consumidor. Diario Oficial de la Federación. 24 de Diciembre de 1992.