

487
29.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGÓN

OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE
COMPRVENTA EN RELACIÓN CON EL PACTO COMISORIO,
REGULADO POR EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL
VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALFONSO TOSCANO GONZÁLEZ

Asesor de tesis: Maestro Fernando Pineda Navarro.

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1998.

263120

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.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN RELACIÓN CON EL PACTO COMISORIO, REGULADO POR EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.-LA OBLIGACIÓN:

1.1.-CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.	1
1.2.-ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES.	2
1.3.-FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.	5
1.4.-CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES.	12

CAPÍTULO SEGUNDO.-EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN:

2.1.-FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.	20
2.2.-CONCEPTO DE PAGO.	27
2.3.-NATURALEZA JURÍDICA DEL PAGO.	30
2.4.-ELEMENTOS DEL PAGO.	31
2.5.-PRINCIPIO DE EXACTITUD DEL PAGO.	33

CAPÍTULO TERCERO.-OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

A.-OBLIGACIONES EN LA COMPRAVENTA.

3.1.-OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.	37
3.1.1.-GARANTIZAR LA CALIDAD DE LA COSA.	40
3.1.2.-SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.	41
3.2.-OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.	42
3.2.1 -PAGAR EL PRECIO.	42
3.2.2.-RECIBIR LA COSA.	43

B.-ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

3.1.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA.	45
3.1.1.-EL CONSENTIMIENTO.	45
3.1.2.-EL OBJETO DEL CONTRATO.	46
3.2.-ELEMENTOS DE VALIDEZ.	50
3.2.1.-LA CAPACIDAD.	50
3.2.2.-AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.	52
3.2.3.-LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.	56
3.2.4.-LA FORMA.	57

AGRADECIMIENTOS

A MIS PADRES:

Alfonso y Guadalupe, por haberme brindado su total apoyo, y entera confianza para que así yo pudiera cumplir con el sueño, que también era suyo, de poder un día llegar a titularme como abogado, infinitamente *gracias*.

A MIS HERMANOS:

David, Alex y Esmeralda, por creer en mí y alentarme cuando así lo necesitaba, en los momentos difíciles de mis estudios. De igual manera espero que les sirva de guía para que un día, ustedes también puedan llegar a este momento.

A MI ASESOR:

Maestro en Derecho Fernando Pineda Navarro, por la ayuda y orientación desinteresada que he recibido de él. Y por ser para mí un ejemplo a seguir tanto como abogado, como ser humano, ya que es una persona muy dedicada y cuidadosa con su trabajo, y con el trato para con los demás.

A MIS AMIGOS:

José Luis Mejía, Rodolfo Béjar, Alejandro Pineda, Pedro Vázquez, Juan Castelán y Adriana Flores M.. Por brindarme su amistad sincera y estar conmigo en las buenas y en las malas, por darme esos consejos que en su momento necesité, para poder seguir adelante.

CAPÍTULO CUARTO.-EL PACTO COMISORIO EN LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO BILATERAL:

A.-PACTOS DE RESOLUCIÓN IPSO JURE.

4.1.-GENERALIDADES.	61
4.2.-CONCEPTO.	64
4.3.-LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884 Y EL PACTO RESOLUTORIO.	65
4.4.-EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y EL PACTO RESOLUTORIO. . .	67

B.-EL PACTO COMISORIO, SIGNIFICADO Y ALCANCE EN LOS CONTRATOS BILATERALES.

4.1 -¿QUÉ ES EL PACTO COMISORIO?.	69
4.2.-EL PACTO COMISORIO Y SUS MODALIDADES.	72
4 2 1.-EL PACTO COMISORIO EXPRESO.	73
4 2 2.-EL PACTO COMISORIO TÁCITO.	75
4.3 -EL PACTO COMISORIO Y SU NATURALEZA JURÍDICA.	76
4.4 -EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y EL PACTO COMISORIO.	80
4.5 -REQUISITOS PARA LA RESOLUCIÓN EN EL PACTO COMISORIO.	84
4.6.-EL PACTO COMISORIO Y SUS EFECTOS.	86
CONCLUSIONES.	88
BIBLIOGRAFÍA	94

INTRODUCCIÓN

Las obligaciones, son parte de los contratos, los cuales deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes; es decir, lo normal de una obligación es que sea cumplida. Mas sin embargo, en el transcurso del desarrollo humano, se ha presentado el incumplimiento de las mismas obligaciones, surgiendo así el supuesto de que “el incumplimiento es la parte patológica de las obligaciones”, que parece ordenar que la regla es el cumplimiento, y la excepción vendría a ser el cumplimiento.

Propiamente en el incumplimiento de las obligaciones, se considera la hipótesis normativa establecida en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, y que se ha denominado “Pacto Comisorio”. El cual es el tema en estudio en el presente trabajo de investigación, analizándolo a partir de un estudio general de las obligaciones de las partes en un contrato sinalagmático, en especial el de compraventa, que es el contrato bilateral por excelencia, para concluir el estudio con el análisis de los pactos de resolución, ampliamente estudiado el pacto comisorio.

En el desarrollo del presente estudio, se analizan de igual forma, la naturaleza jurídica de dicho pacto comisorio, para determinar, si resulta concretamente una condición resolutoria, o bien, si se trata de una figura completamente independiente, y han de distinguirse los efectos jurídicos que produce, para lo cual se atiende al análisis de los criterios doctrinales más diversos, así como

también los códigos que han incorporado en su contenido la regulación de esta figura

Es de gran importancia el saber que el incumplimiento de una obligación por una de las partes en un contrato sinalagmático, le otorga la facultad a la parte afectada, de rescindir el contrato o bien de exigir su ejecución forzosa, y que además tiene el derecho de pedir el resarcimiento de daños y perjuicios; además de que se podría hacer todo esto ya bien sea de manera extrajudicial, o ya bien sea acudiendo ante el juez correspondiente; el estudio del presente trabajo nos explica como es que funciona el pacto comisorio en sus dos modalidades

CAPITULO PRIMERO

LA OBLIGACIÓN:

1.1.- CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.

Es menester hacer un breve estudio o análisis de la obligación ya que es de allí de donde brota el particular de la figura jurídica, el Pacto Comisorio, preestablecida legalmente por el artículo 1949 del Código Civil vigente, y en su caso general de cualquier relación jurídica que guarde un vínculo por algún contrato sinalagmatico

Partiremos del particular de las definiciones que se han dado desde Roma hasta ahora sobre la OBLIGACIÓN:

“Derecho Romano. Según la instituta de Justiniano (libro III, título XIII) *“obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura”* La obligación es un vínculo de derecho, por el cual somos constreñidos con la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad”.⁽¹⁾

Por su parte nos dice Pothier: “Es un vínculo de derecho que nos sujeta respecto de otro a darle alguna cosa o a hacer o no hacer alguna cosa”.⁽²⁾

(1) Cit por Bogu Soriano, Manuel Teoría General de las obligaciones. 13ª Ed México, Editorial Porrúa, 1994, p. 69

(2) Idem

Al respecto el Maestro Rojina Villegas nos señala: "... es el vínculo jurídico por virtud del cual una persona denominada deudor, se encuentra constreñida a ejecutar algo en favor de otra persona llamada acreedor."⁽³⁾

Y Borja Soriano nos dice: "Obligación es la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor a una prestación o una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir al deudor".⁽⁴⁾

De las definiciones dadas por los autores citados, nos llevan a reflexionar sobre lo que para nosotros es la obligación y que de manera particular damos como propuesta que su definición sería:

OBLIGACIÓN: Es la relación jurídica en virtud de la cual una persona llamada deudor, se constriñe con otra denominada acreedor a cumplir con una prestación de carácter económico o moral, a un dar, hacer o no hacer.

1.2.- ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES.

Cabe señalar ahora cuáles son esos elementos que trae consigo toda obligación. Los elementos propios de la obligación, serán entonces los sujetos que intervienen, de los cuales uno de ellos será el acreedor y el otro el deudor, la relación jurídica existente entre ellos, y un objeto, que puede consistir en dar, hacer o no hacer.

(3) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III, Obligaciones, 20ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1997. p 3

(4) Op Cit p 71.

Ahora analizaremos en primer lugar como un elemento de la obligación a los **SUJETOS**:

Como se desprende de las definiciones de obligación, tenemos al sujeto uno que es acreedor también llamado sujeto activo y otro que es sujeto deudor nombrado sujeto pasivo, en este orden de ideas el sujeto activo, es quien recibe los beneficios en la obligación y en caso de no ser cumplida, éste tendrá la facultad de exigir el cumplimiento y por su parte, el sujeto pasivo, es la parte que está obligada a realizar una determinada prestación en favor del otro.

“Cabe señalar que en cuanto a los sujetos, algunas obligaciones exigen la determinación concreta de los mismos, y otras admiten la indeterminación al constituirse el vínculo o relación jurídica, para determinarse en forma posterior al exigirse o al cumplirse la obligación. Igualmente, en las definiciones de la obligación existe la tendencia llamada patrimonial que considera que el objeto debe ser siempre valorizable en dinero postura sostenida por la Escuela Exegética Francesa” (5)

En segundo término como elemento de las obligaciones nos encontramos con la **RELACIÓN JURIDÍCA** es el nexo que existe entre el acreedor y el deudor, facultando a uno para exigir una prestación y obligando a otro a cumplir.

Sobre el presente punto nos señala Gutiérrez y González que: “ ... La relación

(5) Cfr. Rojina Villegas, Rafael Op. Cit. p. 11

Jurídica se reduce a un poder exigir y a un deber cumplir”.⁽⁶⁾

Por otra parte, la relación jurídica origina dos facultades distintas para el acreedor: la facultad de recibir u obtener y la facultad de exigir. A su vez, la obligación impone dos situaciones jurídicas diversas: el deber jurídico y la responsabilidad patrimonial para el caso de incumplimiento, del deudor.

A estas facultades o elementos, se les asigna un antecedente histórico remoto, afirmándose que originalmente los romanos hablaban de *nexum* y de *obligatio* para designar la situación personal de hombre libre que en razón de haber contraído una deuda quedaba personalmente sometido al acreedor.

El término relación jurídica, fue el que sustituyó al de vínculo jurídico que se utilizaba en Roma. Ello obedece a que verdaderamente, en Roma el acreedor ejercía un poder jurídico sobre la persona, patrimonio y libertad del deudor, lo que provocaba en ocasiones, que en caso de incumplimiento se llegaba a la coacción sobre la persona del deudor, sometiéndolo a trabajos forzados o privándole de la vida. Pretendiendo atenuar esta circunstancia, el derecho romano ha sido sustituido por el actual en cuanto al término “vínculo jurídico”.

En franca oposición, Rafael Rojina Villegas comenta que la relación jurídica no es un elemento de la obligación como en forma sistemática se enuncia en

(6) Crf. Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. 7ª Ed. México Ed. Porrúa 1995 p 109

los tratados de Derecho Civil, expone este autor que la relación jurídica articula todos los elementos simples, y que esta articulación es de carácter funcional, pues pone en movimiento todos los elementos simples. La relación jurídica será entonces un elemento ideal.

Como un tercer elemento de la obligación encontramos al **OBJETO**; el cual puede señalarse que consiste en las siguientes tres conductas:

- a) Aquella en la que el sujeto pasivo debe dar algo;
- b) Aquella en la que el sujeto pasivo debe hacer algo; y
- c) Aquella en la cual el sujeto pasivo está obligado a un no hacer.

Un criterio moderno que evita la subdivisión del objeto de las obligaciones, considera que el contenido de la obligación es una prestación o una abstención.

En cuanto a los objetos de las obligaciones existen también criterios opuestos al identificar el contenido del mismo. Planiol, por ejemplo, simplifica el objeto reduciéndolo a una prestación positiva o negativa en cambio, Collin y Capitant establecen los tres elementos de la obligación: dar, hacer y no hacer, subdividiendo a las primeras en obligaciones de pagar una suma de dinero o entregar alguna cosa, de donde se desprenden en realidad cuatro objetos.

1.3.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

Las fuentes de las obligaciones son las conductas o los actos que dan origen al nacimiento de las obligaciones.

En cuanto a ello nos dice el tratadista Arias Ramos que son: “los hechos jurídicos en virtud de los cuales dos personas se encuentran en la situación de acreedor y deudor una de otra, es decir, las causas que engendran una obligación ...”⁽⁷⁾

Demogue por su parte señala como fuente de las obligaciones el contrato, la voluntad unilateral del deudor, el delito y el cuasi-delito, el cuasi-contrato y el simple hecho que engendra una obligación en donde la ley no considera a la voluntad.

Al respecto Collin y Capitant clasifican a las fuentes de las obligaciones de la manera siguiente 1º el contrato; 2º la promesa unilateral; 3º los actos ilícitos; 4º el enriquecimiento injusto; y 5º la gestión de negocios.

Por la misma naturaleza del presente estudio citaremos solamente en forma genérica las fuentes de las obligaciones y abordaremos sólo la primera de ellas que es el contrato, para realizar de él un análisis, ya que es de allí de donde surgen las obligaciones que dan origen a la figura del Pacto Comisorio.

Mientras que por su parte nuestro Código Civil para el Distrito Federal nos señala como fuentes de las obligaciones a:

a) El Contrato;

(7) Arias Ramos. Juan Derecho Romano 11ª, Ed., Madrid, Revista de Derecho Privado, 1969. p. 643

- b) La Declaración unilateral de la voluntad;
- c) Enriquecimiento ilegítimo;
- d) Gestión de negocios.
- e) Actos ilícitos; y
- f) Riesgo Profesional.

a) EL CONTRATO.

Planol señala en cuanto a éste que: “No queda como fuente posible de obligaciones voluntarias sino el acuerdo entre el acreedor y el deudor, es decir, el contrato”⁽⁸⁾

Y sobre el contrato Collin y Capitant nos comentan: “El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando, las partes que pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla...”⁽⁹⁾

En cuanto hace al convenio y contrato, quedan establecidos por los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, nos mencionan respectivamente: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”

(8) Cit por Borja Soriano, Manuel. Op Cit p. 296.

(9) Ibidem p 111

“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

De acuerdo con la idea del contrato en él se establece que existe una clasificación de éstos, pero la que nos ocupa en base al estudio del pacto comisorio, es la que establece que los contratos pueden ser bilaterales o sinalagmáticos.

El artículo 1836 del Código Civil nos enuncia:

“El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente”.

Esto es que los contratos bilaterales también llamados sinalagmáticos establecen derechos y obligaciones para ambas partes.

A partir de la idea de que el Pacto Comisorio toma vigencia cuando se adquiere una obligación por haber celebrado un contrato bilateral y surge cuando una de las partes incumple con lo acordado, y por tal se suscita toda una controversia en el sentido de si debe operar una situación de pleno derecho o no, aquí cabría cuestionarse que si la parte afectada ¿Puede validamente dar por rescindido el contrato, sin necesidad de recurrir a la autoridad judicial? Es por ello el análisis que se hará del artículo 1949 del Código Civil específicamente en particular del contrato de compraventa por ser éste el de mayor uso a toda hora y en todo lugar, incluso se hace por cualquier persona.

b) LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD.

El artículo 1860 del Código Civil nos señala lo que es la declaración unilateral de la voluntad:

“El hecho de ofrecer al público objetos en determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento”.

Así pues, tenemos que es una fuente de obligaciones ya que al haber aceptación del ofrecimiento de la cosa que el dueño de la misma ofrece, el público a quien le interese está facultado para exigir al oferente la cosa al precio al que estaba ofrecida y que por ello le interesó. Para así concretar el contrato a celebrarse por ambas partes.

c) ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO.

En cuanto a esta fuente de obligaciones el Código Civil vigente, nos hace referencia en su artículo 1882:

“El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida en que él se ha enriquecido”.

El enriquecimiento ilegítimo al igual que el contrato y la declaración unilateral de voluntad, forma parte de las fuentes de las obligaciones, ya que ninguna persona puede ser privado de su patrimonio, bienes o posesiones, sino en virtud de un mandamiento escrito por una autoridad competente, así es que, cuando una persona se enriquece sin causa alguna en detrimento de otro, está obligado

a indemnizarlo por haber causado una pérdida en su patrimonio por haberlo hecho sin su consentimiento, ya que de haber existido éste, estaríamos ante la presencia de un convenio.

d) GESTIÓN DE NEGOCIOS.

Esta, al igual que las anteriores es otra de las fuentes de las obligaciones, que encontramos en el precepto legal del Código Civil con el numeral 1896 y al respecto señala:

“El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño”.

Las obligaciones que brotan de esta fuente jurídica, se basan en la aceptación tácita del gestor que hace sobre el cuidado del negocio, ésta es válida ya que el dueño del negocio no se encuentra presente mientras el gestor se encarga de él. La obligación principal corre a cargo del gestor, ya que debe ponerle el mismo cuidado como si se tratara del propio dueño.

e) ACTOS ILÍCITOS.

Como otra de las fuentes de las obligaciones, tenemos los actos ilícitos que se encuentran regulados a partir del artículo 1910 y hasta el artículo 1934, el primero de ellos nos señala:

“El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima”.

Aquí existe una obligación de reparar el daño que se cause por obrar ilícitamente o contra las buenas costumbres; tratándose esta obligación de materia civil estrictamente, ya que al existir un daño éste podría constituir un delito y ello ya es materia penal, que está totalmente fuera de nuestro estudio.

Y por último estudiaremos el riesgo profesional, como otra fuente de las obligaciones que el Código Civil regula.

f) RIESGO PROFESIONAL.

Regulado por el artículo 1935 en el cual se señala:

“Los patrones son responsables de los accidentes de trabajo y de las enfermedades profesionales de los trabajadores sufridas con motivo o en el ejercicio de la profesión o trabajo que ejecuten; por tanto, los patrones deben pagar la indemnización correspondiente, según que hayan traído como consecuencia la muerte o simplemente la incapacidad temporal o permanente para trabajar. Esta responsabilidad subsistirá aún en el caso de que el patrón contrate el trabajo por intermediario”.

Aquí surgen en estricto obligaciones exclusivas para el patrón quien es el obligado, para con el trabajador o sus familiares según sea el caso; pero la regulación específica del presente punto, la encontramos en la Ley Federal del Trabajo, la cual hace un análisis concreto de éstas obligaciones.

1.4.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES

Por lo que hace a la clasificación de las obligaciones y de acuerdo a un criterio basado en el derecho romano, Eugéne Petit clasifica las obligaciones en:

1.- OBLIGACIONES CIVILES. “Estas se oponen a las obligaciones naturales, es decir, aquellas que se encuentran desprovistas de sanción. En la obligación civil la relación se establecía en todos sus aspectos, de tal forma que en caso de incumplimiento estaban protegidas por una *actio*, otorgándose un verdadero poder jurídico al acreedor sobre la persona, voluntad y libertad del deudor. Las obligaciones naturales no contaban con alguna *actio* en el caso de incumplimiento, sin embargo, guardaban algunos efectos, por ejemplo, en caso de pago, no procedía la restitución en virtud de que no se consideraba como un pago de lo indebido. También se estimaba que el pago se tenía como cumplimiento de obligaciones y no como una donación. Otro efecto radicaba en que esta obligación natural podía ser garantizada con prenda, hipoteca o fianza, para transformarse en una obligación civil”.⁽¹⁰⁾

2.- OBLIGACIONES CIVILES Y HONORARIOS. Cuando ha de precisarse la autoridad que ha provisto de sanción a alguna obligación, las divide en civiles y honorarios, las primeras son generadas por el *ius civile*, y las segundas, son aquellas que han sido impuestas en los edictos de los magistrados o pretores.

(10) Petit, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano. Trd. José Fernández González. Madrid, Editorial REUS, 1924, p 315

3.- OBLIGACIONES QUE DERIVAN DE UN CONTRATO, UN DELITO, CUASIDELITO Y CUASICONTRATO. Eugéne Petit por último clasifica a las obligaciones según la fuente a partir de la que se originan.

Por su parte el tratadista Juan Arias Ramos, nos señala la clasificación que a su parecer tienen las obligaciones, coincidiendo con Petit, al colocar en primer lugar las obligaciones que guardan eficacia a través de una *actio*, y las divide en:

A) OBLIGACIONES CIVILES Y NATURALES:

“Se entiende por obligaciones civiles aquellas en las que el acreedor dispone de una *actio* para exigir su cumplimiento mientras que las obligaciones naturales... son las desprovistas de acción, y por tanto, carecen de medio jurídico del cual puede servirse el acreedor para constreñir al deudor al cumplimiento...”⁽¹¹⁾

Haciendo un análisis de lo que nos menciona este autor, al hablar de las obligaciones naturales, precisa que las mismas si pueden generar ciertas consecuencias de derecho, dicho supuesto se presenta cuando se detiene lo que se ha pagado espontáneamente, sin que a futuro el deudor pueda ejercitar una *condictio* por la que reclame la devolución de lo que pagó sin que lo debiera.

(11) Arias Ramos, Juan. Op. C ; p. 557

De acuerdo con la idea de la anterior hipótesis puede aunarse la posibilidad de que las obligaciones naturales sean susceptibles de novarse, sustituyéndose por otra civil. Se cita como una obligación natural, aquella que se deriva de un simple pacto, es decir, un acuerdo de voluntades desprovisto de formalidades y que no llega a constituir un verdadero contrato.

B) OBLIGACIONES CIVILES Y HONORARIAS:

Al respecto el autor en comentario nos señala que: entiéndanse por obligaciones civiles aquellas que han sido sancionadas por una acción de carácter civil, frente a las pretorias u “honorarias”, éstas últimas se encuentran provistas de una acción introducida por el pretor.

C) EN CUANTO A SU OBJETO:

Las obligaciones pueden adoptar varias clasificaciones. El término objeto, alude a una prestación, es decir, al comportamiento o abstención que el deudor ha de guardar en relación al acreedor. De acuerdo a ello las obligaciones se clasifican en:

- 1) Obligaciones divisibles e indivisibles, una obligación es divisible cuando su objeto es susceptible de fraccionarse y el cumplimiento puede presentarse por acumulación de pagos parciales; cuando el objeto no pueda dividirse estaremos en presencia de obligaciones indivisibles.

- 2) Obligaciones alternativas, son aquellas en las que se señalan varias obligaciones para que el deudor cumpla sólo una de ellas, bien a elección suya o del acreedor.
- 3) Obligaciones facultativas, son aquellas que tienen un sólo objeto o prestación y en las que se permite al deudor pagar con una prestación distinta prevista en el título constitutivo de la obligación o en un precepto legal
- 4) Por último encontramos a las obligaciones genéricas, las cuales tienen un objeto cierto y que se presentan cuando el deudor debe dar objetos o cumplir una prestación o prestaciones correspondientes a cierta categoría, pero que no son señaladas individualmente.

D) EN CUANTO A LOS SUJETOS:

Obligaciones *propter rem*, son aquellas en las cuales el acreedor o el deudor, o ambos a la vez, no son conocidos individualmente en el momento de constituirse la obligación, ni son los mismos desde que la obligación nace hasta que se extingue, sino que se señala como sujeto activo o pasivo a determinada persona que se encuentra en determinada situación, especificada en el acto constitutivo de la obligación.

Obligaciones solidarias, nos encontramos ante la presencia de estas obligaciones cuando existen diversos acreedores o deudores, de tal suerte que cada uno de los acreedores puede exigir a cada uno de los deudores el cumplimiento de la totalidad de la prestación, y pagada a uno de aquellos o cumplida por uno de éstos, la obligación queda disuelta respecto a todos los demás. A estas obligaciones se les denomina *insolidum*, cuando la pluralidad de los sujetos está en los acreedores; serán “solidarias pasivas”, si son varios los deudores y obligaciones con solidaridad activa y pasiva, cuando la pluralidad se da en ambos sujetos.

De igual forma el maestro Gutiérrez y González, nos señala el criterio que tiene sobre la clasificación de las obligaciones:

“a) OBLIGACIONES CIVILES. Que serán aquellas que se generan por una relación entre personas que deben regir su conducta conforme a lo dispuesto por el Código Civil

b) OBLIGACIONES MERCANTILES. Que serán aquellas que se generan por una relación entre personas que deben regir su conducta conforme a lo dispuesto por la legislación mercantil, o aquella conducta que es considerada por la ley como mercantil...

c) **OBLIGACIONES MIXTAS.** Serán las que deriven de la celebración de un acto que no es intrínsecamente mercantil, en la cual una de las partes es comerciante y la otra es un civil”.⁽¹²⁾

Ahora bien, de igual manera se habla de obligaciones complejas, o sea, aquellas que tienen pluralidad de sujetos y de objetos. El Código Civil del Distrito Federal hace mención a las distintas clases de obligaciones que surgen según la variedad de sujetos en el artículo 1984 nos dice:

“Cuando hay pluralidad de deudores o de acreedores, tratándose de una misma obligación, existe la mancomunidad”.

En cuanto a la aplicación o interpretación legal que se le debe de dar a la mancomunidad el artículo 1985 señala:

“La simple mancomunidad de deudores o de acreedores no hace que cada uno de los primeros deba cumplir íntegramente la obligación, ni da derecho a cada uno de los segundos para exigir el total cumplimiento de la misma. En este caso el crédito o la deuda se consideran divididos en tantas partes como deudores o acreedores haya y cada parte constituye una deuda o un crédito distintos unos de otros”.

En lo que se refiere a la solidaridad el mismo Código Civil del Distrito Federal cita en su artículo 1987:

(12) Op Cit. p 55

“Además de la mancomunidad, habrá solidaridad activa cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación; y solidaridad pasiva cuando dos o más deudores reporten la obligación de prestar, cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida”.

Continuando con el estudio que se hace del Código Civil en cuanto se refiere a la clasificación de las obligaciones tenemos que hace referencia en su artículo 2003 a las obligaciones divisibles e indivisibles:

“Las obligaciones son divisibles cuando tienen por objeto prestaciones susceptibles de cumplirse parcialmente. Son indivisibles si las prestaciones no pudiesen ser cumplidas sino por entero”.

El Código Civil también se refiere a las obligaciones alternativas en su artículo 1963 que a la letra reza:

“En las obligaciones alternativas la elección corresponde al deudor, si no se ha pactado otra cosa”.

Se hace mención de las obligaciones conjuntivas, denominadas también complejas por contener varias prestaciones conjuntamente, de tal suerte que el deudor queda obligado a ejecutar diversas cosas o hechos, en tal forma que

sólo se libera dando todas las cosas o prestando todos los hechos. En particular se regulan por el artículo 1961, que nos dice:

“El que se ha obligado a diversas cosas o hechos conjuntamente, debe dar todas las primeras y prestar todos los segundos”.

La obligación conjuntiva puede comprender al mismo tiempo obligaciones de dar, de hacer y de no hacer. Puede, también darse el caso de que la obligación se refiera a diversas prestaciones de dar únicamente, o en su caso, de hacer o de no hacer. Resulta posible que el mismo vínculo jurídico comprenda conjuntamente obligaciones de dar, hacer y no hacer y que cada una de estas prestaciones o abstenciones pueda ser única o múltiple.

CAPITULO SEGUNDO:

EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN:

Para dar paso al siguiente capítulo a tratar es necesario señalar que el pacto comisorio surge de una obligación y que ésta al ser cumplida daría como resultado la forma ideal de extinguirla, que sería mediante el pago que es un punto básico en el desarrollo del presente estudio de investigación.

2.1.- FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

No sólo el pago puede extinguir las obligaciones, (que sería la forma normal de éstas), sino que diversos tratadistas, nuestro código sustantivo de la materia y aún la práctica cotidiana señalan otras formas de extinción, de las cuales a continuación se hará mención junto con su concepto y análisis:

- a) **EL PAGO.** “Este es el medio normal de extinguir la obligación y, se da cuando el deudor cumple con la misma, que consiste en una prestación de dar, de hacer o no hacer, a favor del acreedor”.⁽¹³⁾ Por ser parte del tema de tesis, será pertinente el desarrollo de la figura jurídica del pago en un punto posterior.

(13) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 828

EL PAGO.- “Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o de la prestación del servicio que se hubiere prometido”⁽¹⁴⁾

EL PAGO.- “Es la ejecución efectiva de la obligación”.⁽¹⁵⁾

En conclusión podemos citar que pago, es la forma o medio ideal de extinguir obligaciones.

b) **NOVACIÓN.-** “Es el convenio *latu sensu*, solemne, celebrado entre dos o más personas que tienen entre sí el carácter previo de acreedor y deudor, y por el cual extinguen el derecho o crédito que los une, y lo sustituyen con ánimo de novar, por otro que difiere del extinguido en uno de sus elementos de existencia”.⁽¹⁶⁾

NOVACIÓN.- “La novación consiste en la extinción de una obligación por la creación de una obligación nueva destinada a reemplazarla y difiere de la primera por cierto elemento nuevo”.⁽¹⁷⁾

El Código Civil en su artículo 2213 nos menciona lo que es la novación:

“Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran sustancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua.”

(14) Azua Reyes, Sergio T. Teoría General de las Obligaciones. 5ª Ed. Edit.orial Porrúa. México 1993 p. 243

(15) Borja Soriano, Manuel Op. Cit. p. 70

(16) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 1080

(17) Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. p. 613

- c) **TÉRMINO RESOLUTORIO.**- “Es el acontecimiento de realización cierta, del cual depende la extinción de derechos y obligaciones.”⁽¹⁸⁾

TÉRMINO RESOLUTORIO.- Se da en base a que, para que proceda la resolución debe pasar un término preestablecido por las partes.

- d) **CADUCIDAD.**- “Es la sanción que se pacta, o se impone por la ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente la conducta positiva para hacer que nazca o para que se mantenga vivo un derecho sustantivo o procesal, según sea el caso”.⁽¹⁹⁾

CADUCIDAD.- Es otra forma de extinguir obligaciones que se da conforme a la ley, por el simple transcurso del tiempo.

- e) **CONFUSIÓN.**- “Es el acto en virtud del cual las calidades del acreedor y deudor de un sólo derecho de crédito, se unen en una sola persona”.⁽²⁰⁾

CONFUSIÓN.- “Es la reunión de las calidades de acreedor y de deudor en una misma persona”⁽²¹⁾

(18) Gutiérrez y González, Ernesto Op Cit. p. 610

(19) Ibidem p 1057

(20) Ibidem p. 1103

(21) Borja Soriano, Manuel Op. Cit. p 642

CONFUSIÓN.- Artículo 2206 del Código Civil: “La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa”.

CONFUSIÓN.- Por cuanto hace a ésta deben reunirse las calidades tanto de deudor como de acreedor en un sola persona; Por tal, se sobreentiende que existe la extinción de obligaciones ya que una persona tienen la facultad de ejecución sobre su propia persona.

- f) **REMISIÓN.-** “Es el acto por virtud del cual el acreedor dimite voluntaria y unilateralmente el derecho de exigir, total o parcialmente a su deudor, el pago de la prestación debida”⁽²²⁾

REMISIÓN.- De acuerdo con el artículo 2209, del Código Civil:

“Cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe”.

REMISIÓN.- Aquí el acreedor puede liberar al deudor de su obligación, y éste es quien tiene la facultad de decisión sobre el camino que ha de dársele a la obligación existente.

- g) **CONDICIÓN RESOLUTORIA.-** El Código Civil establece en su artículo 1940

(22) Gutiérrez y González Ernesto. Op. Cit. p. 1112

“La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido”.

CONDICIÓN RESOLUTORIA.- “La condición puede tener por fin, extinguir una obligación... La obligación bajo condición resolutoria es pura y simple resoluble bajo condición...” (23)

CONDICIÓN RESOLUTORIA.- También aquí se produce una extinción de obligaciones que se dan al cumplirse una condición impuesta por las partes.

h) **RESOLUCIÓN.-** “Es un acto en virtud del cual se priva de sus efectos, total o parcialmente para el futuro a un acto anterior plenamente válido” (24)

RESOLUCIÓN.- A pesar de que va a ser estudiada la resolución en el cuarto capítulo del presente trabajo de investigación; diremos que la resolución es un convenio, es decir, un acuerdo entre las partes, y que se diferencia con la rescisión ya que ésta se da en base a una orden judicial, cuando una de las partes incumplió con su obligación.

(23) Borja Soriano, Manuel Op Cit. p. 399

(24) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. p. 635

- i) **COMPENSACIÓN.-** “Es la forma admitida o establecida por la ley, en virtud de la cual se extinguen por ministerio de la ley dos deudas, hasta el importe de la menor, y en las cuales los sujetos titulares reúnen la calidad de acreedores y deudores recíprocamente” (25)

COMPENSACIÓN.- “Cuando dos personas se deben mutuamente objetos semejantes, no es necesario que cada una de ellas pague a la otra lo que le debe; es más sencillo considerarlas como liberadas hasta la concurrencia de la menor de las dos deudas, de manera que el excedente de la mayor quede sólo para el objeto de una ejecución efectiva ... Así cada una de esas personas posee al mismo tiempo: 1º una facilidad para liberarse renunciando a su crédito y 2º una garantía para su crédito, rehusándose a pagar lo que debe” (26)

COMPENSACIÓN.- Artículo 2185 del Código Civil:

“Tiene lugar la compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho”.

COMPENSACIÓN.- Como vimos en los enunciados, tanto de los autores citados, como del Código Civil, la compensación extingue las obligaciones, por adeudo de las partes, pero sólo hasta la del importe menor.

(25) *Ibidem* p 1115

(26) Borja Soriano, Manuel *Op. Cit.* p 636.

- j) **TRANSACCIÓN.-** “Es un convenio en virtud del cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan o previenen una controversia”.⁽²⁷⁾

TRANSACCIÓN.- Criterio establecido por el artículo 2944 del Código Civil:

“La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones terminan una controversia presente o previenen una futura”.

- k) **DACIÓN EN PAGO.-** “Es un convenio en virtud del cual el acreedor acepta recibir de su deudor, por pago de su crédito, un objeto diverso al que se le debe”.⁽²⁸⁾

DACIÓN EN PAGO.- “Hay dación en pago cuando el deudor entrega en pago al acreedor una cosa distinta de la que era debida en virtud de la obligación. Por ejemplo, debía dinero, se libera entregando mercancías o transfiriendo al acreedor, la propiedad de un inmueble. Este modo de liberación no puede emplearse sino con el consentimiento del acreedor, quien siempre tiene el derecho de exigir lo que le es debido”.⁽²⁹⁾

(27) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 1133

(28) *Ibidem* p. 1139

(29) Borja Soriano Manuel. Op. Cit. p. 631

Al respecto Rojina Villegas dice:

DACIÓN EN PAGO.- “Forma de extinguir las obligaciones, y se presenta cuando el deudor, con el consentimiento del acreedor, le entrega a éste una cosa distinta de la debida, quien la acepta con todos los efectos legales del pago”.⁽³⁰⁾

DACIÓN EN PAGO.- Aquí cuenta muchísimo la aceptación que haga el acreedor, sobre el objeto que le ofrezca el deudor para cumplir con la obligación y al aceptarla, se extingue toda la obligación como si se tratara de un cumplimiento por el pago de la cosa debida.

De las formas de extinguir las obligaciones ya analizadas, la que más nos interesa es la del inciso h) Resolución; de la cual haremos un estudio más detallado en un capítulo posterior que nos llevará a una mejor comprensión de lo que es el pacto comisorio que se estudiará (éste último) en el capítulo final del presente trabajo así como el concepto de pago en si, que es estudiado en el siguiente punto

2.2.- CONCEPTO DE PAGO

El pago es la forma normal de extinguir las obligaciones; pero es menester analizar antecedentes del mismo.

(30) Citado por Azua Reyes, Sergio T. Op. Cit. p. 339

“Al pago se le conoce en el Derecho Romano como la *“Solutio”*, que era la forma o cumplimiento de las obligaciones, cualquiera que fuese la índole de la prestación”;⁽³¹⁾ no obstante lo anterior además de cumplir con la obligación se requería una forma civil para exigir la obligación y en consecuencia liberar al deudor de la misma, que se le denomina *“Contrarius actus”*, esta situación con el tiempo fue cambiando ya que por influencia del *“ius gentium”* (derecho de gentes), el derecho civil otorgó al cumplimiento de la obligación, fuerza extintiva, sin necesidad de alguna formalidad que tuviera que realizar el deudor, por lo que incluso una tercera persona, podía cumplir con la obligación de algún deudor.

DEFINICIONES DE PAGO

PAGO.- “Es la realización voluntaria de la prestación debida por el deudor al acreedor, con lo que el vínculo jurídico que los ligaba queda extinguido por el normal cumplimiento de la deuda.”⁽³²⁾

“PAGO.- Es la ejecución efectiva de la obligación”.⁽³³⁾

Héctor La' Faille da una definición más amplia de lo que jurídicamente es el pago, consignando diferentes acepciones de este concepto, mismos que a continuación se señalan:

(31) D. Casso y Romero, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado Ed. Labor, S.A.; Barcelona, Tomo II.

(32) Rubio Durán, Luis. Diccionario de Derecho, Bosch casa editorial, S.A.; España, 1987.

(33) Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. p. 970

- a) “PAGO.- Suele emplearse en la doctrina, y hasta en la legislación, para expresar cualquiera de los medios extintivos que conocemos, ya que directa o indirectamente llevan aparejado, si no el cumplimiento de la obligación, la ruptura del vínculo.
- b) En forma circunscripta, es el acto de ejecutar la prestación, o sea, el medio normal y previsto de satisfacer al acreedor y poner fin al nexo formado.
- c) Es común utilizarlo también cuando se hacen efectivas ciertas obligaciones como las de dar cantidades de cosas fungibles o no fungibles.
- d) Como forma corriente, envuelve la entrega de la suma de dinero”.⁽³⁴⁾

El artículo 2062 del Código Civil establece: “Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido”.

Queda claro, que los diversos autores coinciden con que el pago en su función trata del cumplimiento de la obligación para que se extinga ésta y por tal da como consecuencia la ruptura de la relación jurídica que constriñe al deudor con el acreedor, sin embargo, la definición más acertada en nuestro concepto es la que nos da el maestro La’ Faille en su inciso a), ya que es la más completa y nos introduce al análisis del artículo 1949 del Código Civil, de

(34) La’ Faille, Héctor Tratado de las obligaciones, vol. I, ediac. Soc. Anón. Editores, Buenos Aires, Argentina p. 294

una manera más comprensible, y en conclusión al pago, tenemos que éste es la forma normal de extinguir las obligaciones, sin embargo, también es factible utilizar alguno de los medios de extinción, a los cuales se hizo referencia en el punto anterior, y que en rigor cualquiera de ellos no es más que otra forma de cumplir con una obligación, es decir, hacer un pago.

2.3.- NATURALEZA JURÍDICA DEL PAGO.

La naturaleza jurídica del pago ha creado una controversia entre los diversos tratadistas que hablan del tema, se discute sobre si es un acto jurídico o un hecho jurídico e incluso hay quienes lo consideran como un contrato, desde nuestro punto de vista lo consideramos como un acto jurídico.

ACTO JURÍDICO.- Es la manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho.

En efecto, cuando el deudor realiza el pago produce una manifestación de voluntad unilateral cuya consecuencia jurídica que en forma inmediata busca es liberarse de la obligación, es decir, la extinción de ésta que tiene con el acreedor, dicha manifestación puede expresarse de una manera genérica, o sea, mediante un hacer o un no hacer.

Por estas razones es que no se puede considerar la naturaleza jurídica del pago como un hecho jurídico, en virtud de que el cumplimiento de la obligación no implica una expresión de la voluntad y mucho menos debe ser considerada

como un contrato, porque como se ha dicho la manifestación de voluntad es unilateral no bilateral, ya que no se requiere el consentimiento del acreedor para recibir el pago, porque incluso para el caso de negarse éste, el deudor podría cumplir con su obligación ocurriendo el juez para consignar el pago, quien a su vez lo pondría a disposición del acreedor, liberando al deudor de su obligación.

2.4.- ELEMENTOS DEL PAGO

Para poder determinar los elementos que integran el pago tomaremos como base la clasificación señalada por la teoría bipartita de los actos jurídicos. Bajo estas circunstancias tenemos que dicha teoría divide los elementos en esenciales y de validez.

- a) **ELEMENTOS ESENCIALES.-** Se les denomina de esta manera porque es necesario que concurran al momento de que se realiza el acto jurídico y la falta de alguno de estos produce la inexistencia del mismo, en el pago entre los elementos esenciales que lo integran se encuentran, la manifestación de la voluntad que debe ser libre y sin coacción, así como el objeto que debe ser jurídica y físicamente posible, es decir, que debe estar dentro del comercio, ya que no se podría pagar por ejemplo, con el Ángel de la Independencia, porque no está dentro del comercio.

- b) **ELEMENTOS DE VALIDEZ.-** La falta de alguno de estos elementos produce la nulidad del acto jurídico, misma que puede ser relativa o

absoluta, los elementos de validez que integran el pago son la capacidad, ausencia de vicios de la voluntad y la licitud en el objeto, así como en algunos casos la forma, por lo que se refiere a la capacidad tanto el deudor como el acreedor deben tener capacidad de ejercicio al momento de efectuarse la extinción de la obligación mediante el pago, a efecto de evitar alguna nulidad con la realización del cumplimiento de la obligación antes descrita, nulidad que afectaría de manera inmediata al deudor, ya que no podría liberarse de la obligación que ha contraído.

Además de los elementos que en líneas anteriores se han analizado, el maestro Rojina Villegas, considera otros elementos que les denomina específicos y que son los siguientes

- “1) Existencia de una deuda;
- 2) El ánimo *solvendi*;
- 3) La intervención de un *solvens*; y
- 4) La existencia de un *accipiens*”.⁽³⁵⁾

El primer elemento se encuentra por deducción, ya que el Código Civil no señala en ningún precepto legal dicha existencia, mientras que el Código de Napoleón en su artículo 784 dice: “Todo pago supone una deuda”, sin embargo y de acuerdo a nuestra ley sustantiva de la materia; del pago en el artículo 2062, se desprende de una manera racional que para que exista el pago debe haber una cosa, cantidad o servicio adeudado.

(35) Op Cit. p. 337

El segundo elemento va íntimamente relacionado con la manifestación de la voluntad, ya que el deudor debe tener la intención de pagar y en consecuencia de extinguir su obligación y la relación jurídica que lo unía con el acreedor.

El tercer elemento se da de una manera genérica a efecto de identificar a todos los sujetos que pueden hacer un pago, ya que dicha situación no es exclusiva del deudor principal, toda vez que un tercero interesado en extinguir la obligación también puede hacer un pago a la deuda.

Por último, el cuarto elemento se da al contrario del elemento anterior ya que se refiere al acreedor, sin embargo, la ley permite que se haga pago no sólo al acreedor principal sino a un representante, a un tercero en caso de convenio, a los derechohabientes o también al que esté en posesión del crédito.

2.5.- PRINCIPIO DE EXACTITUD DEL PAGO.

Con el desarrollo del presente capítulo es aquí donde queríamos llegar, ya que de no cumplirse con los principios que a continuación se explicarán, entonces se estaría en facultad de que el acreedor haga uso inmoderado de el precepto en estudio que es el artículo 1949 del Código Civil; así pues para que el pago sea considerado como tal, y en consecuencia libere al deudor del cumplimiento de su obligación deben concurrir diversas circunstancias, mismas que son las que a continuación se señalan:

- 1) Circunstancias de modo;
- 2) Circunstancias de tiempo; y

3) Circunstancias de lugar.

El conjunto de éstas integran lo que se denomina el principio de exactitud del pago, y todas ellas deben presentarse al momento de realizarse éste, ya que sólo así el acreedor podría liberar al deudor de su obligación, sin embargo, el incumplimiento de algunas de éstas, deja sin efectos el pago, situación que le es imputable al deudor y consecuentemente lo afecta, ya que lo pone en mora y su deuda va creciendo en detrimento de su patrimonio.

A continuación veremos a qué se refieren las circunstancias que integran el principio de exactitud del pago.

- a) **CIRCUNSTANCIAS DE MODO.-** Se refiere a la manera en que debe realizarse el pago y tiene su base en el artículo 2078 del Código Civil que a la letra reza: “El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.

El artículo transcrito en el párrafo anterior nos señala como caso de excepción al convenio por lo que hace al modo de pagarse.

- b) **CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO.**- Este se refiere al momento en que debe cumplir el deudor con su obligación, fundándose para ello en lo que dispone el artículo 2079 del Código Civil, que dice: “El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”

Aquí existen otras reglas a exigir en cuanto a tiempo, ya que en las obligaciones de dar señala el artículo 2080 del ordenamiento legal antes indicado que si no se ha fijado término el acreedor no podrá exigir el cumplimiento de la prestación, sino después de 30 días de que se haya hecho la interpelación. Asimismo, el artículo 2081, señala que si existe término, ya sea fijado por la ley o mediante convenio, se pueden hacer pagos anticipados pero el acreedor tiene la facultad de otorgar o no, descuentos.

- c) **CIRCUNSTANCIAS DE LUGAR.**- Esta nos habla del sitio elegido por las partes para ejecutar el cumplimiento de la obligación, que puede ser en el domicilio del deudor o en el que las partes señalen, es de suma importancia la circunstancia de lugar, en virtud que para el caso de controversia el juez competente derivará de ésta.

CAPITULO TERCERO

OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

En el desarrollo del presente capítulo, estudiaremos las obligaciones que tienen conforme a la ley tanto el vendedor como el comprador.

Para ello tenemos que recordar lo que es el convenio y el contrato indicado en las páginas 7 y 8 que no es por demás transcribir, el primero está citado en el Código Civil en su artículo 1792 y a la letra dice:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

Mas como la compraventa no es un convenio sino un contrato, cabe transcribir lo que es éste, para nuestro Código Civil y que en su artículo 1793 nos señala que:

“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos ”

De tal suerte que los contratos y convenios producen obligaciones para ambas partes.

De ellas, y en relación con la importancia que para nosotros tiene, conforme al pacto comisorio tenemos que tratándose del vendedor lo que más nos incumbe es su obligación de entregar la cosa y del comprador pagar el precio.

De allí nace el estudio en general del artículo 1949 del Código Civil, conforme a las obligaciones de ambos contrayentes en el caso particular del contrato de compraventa.

A. OBLIGACIONES EN LA COMPRAVENTA

3.1.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Entregar la cosa vendida al comprador, además de garantizar las calidades de la cosa vendida, así como prestar evicción según nos lo señala el artículo 2283 del Código Civil.

Entregar la cosa vendida no es más que el simple hecho de poner en posesión de la misma al comprador.

Para saber las obligaciones tanto del vendedor como del comprador debemos partir de la base de lo que es el contrato de compraventa señalado por el artículo 2248 del Código Civil que a la letra dice: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

FORMA DE ENTREGA:

Para determinar la forma de entrega la misma ley en comento nos señala en su artículo 2284: “La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario”.

La doctrina distingue además “la entrega simbólica y la entrega ficta, la entrega simbólica existe cuando a través de un símbolo, se da por recibido de la cosa, por ejemplo la entrega de las llaves de la bodega en donde se encuentran los objetos vendidos.

Y la entrega ficta es la que implica una confesión por parte del comprador para darse por recibido de la cosa aún antes de habersele entregado.”⁽³⁶⁾

(36) Rojas Villegas, Rafael Compendio de Derecho Civil Tomo II. Contratos 20ª. Ed. México, Editorial Porrúa 1997 p 311

El vendedor deberá entregar la cosa vendida al comprador, mas sin embargo, si el comprador no ha pagado el precio de la cosa, no estará obligado a entregarla, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

El artículo 2291 del Código Civil, nos señala el lugar para hacer el pago y al respecto nos señala dicho precepto que:

“La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió”

En síntesis tenemos que la entrega conforme a los tres puntos precisos son el lugar, el tiempo y el modo. La regla de aplicación general es que el vendedor debe entregar la cosa en el lugar, en el tiempo y en el modo convenidos:

a) LUGAR.

Si no se convino nada al respecto, se estará a lo establecido en el artículo 2291 ya señalado, que será en donde se encontraba la cosa en el momento en que se perfeccionó el contrato.

b) TIEMPO.

La ley nos señala el tiempo en que deberá de hacerse la entrega de la cosa en su artículo 2080 del Código Civil que dice: “Si no se ha fijado el tiempo

en que deba de hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación”.

c) MODO.

El vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no está obligado el comprador a recibir otra, aunque ésta sea de mayor valor, y la deberá entregar en el estado que se encontraba al momento de la celebración del contrato.

3.1.1.- GARANTIZAR LA CALIDAD DE LA COSA

El vendedor está obligado a responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida

Por vicios ocultos de la cosa se entienden, aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o al uso que las partes hayan pactado en el contrato y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que tal vicio o defecto sea oculto, que no lo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato.

Ante la existencia de vicios ocultos de la cosa vendida, la ley le da al comprador la acción de rescisión del contrato con el pago de los gastos que hubiere hecho o la acción estimatoria o “*quantis minoris*” para que se le rebaje el precio en una cantidad proporcional al vicio, a juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios y el comprador opta por la resolución del contrato o la cosa padece a consecuencia de los mismos, debe indemnizar también de los daños y perjuicios originados al comprador.

3.1.2.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN

A pesar que no es éste tema, en estricta esencia del pacto comisorio, lo definiremos ya que es parte de las obligaciones y derechos de las partes en el contrato de compraventa. Y comenzaremos por dar el enunciado de evicción que se encuentra contemplado por el artículo 2119 del Código Civil y que a la letra dice:

“Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición”.

El saneamiento es una indemnización que debe el enajenante al adquirente que ha sufrido evicción.

Por regla general, “todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato”. Es lo que nos dice

el artículo 2120 del Código Civil.

3.2.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Dichas obligaciones se encuentran implícitas en el enunciado de compraventa que nos señala el Código Civil ya mencionado con anterioridad. Y la primera es “...pagar... un precio cierto y en dinero” la segunda es recibir la cosa que se interpreta a *contrario sensu*, obligación del vendedor de “... transferir la propiedad de una cosa o de un derecho ...”

3.2.1.- PAGAR EL PRECIO

Esta es la obligación fundamental del comprador.

El artículo 2255 del Código Civil nos dice: “El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude”.

Artículo 2293 del Código Civil “El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos”.

Artículo 2294: “Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa”.

3.2.2.- RECIBIR LA COSA

En un sentido amplio esta obligación la encontramos reglamentada en el artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal, que a su vez tiene su origen en el Código Civil Chileno (artículo 1827) y en el Código Civil Alemán (artículo 443) que en forma expresa y directa menciona tal obligación a cargo del comprador.

Artículo 2292 “Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave”.

El Jurista Rafael Rojina Villegas sostiene que no es propiamente una obligación a cargo del comprador, por las razones siguientes:

- “a) Porque se suprimió la disposición del Código Civil de 1884 (art. 2900) que rescindía de pleno derecho, si así lo deseaba el vendedor, la venta de bienes muebles, en caso de que el comprador faltara al cumplimiento de la obligación de recibir la cosa.
- b) Porque el cumplimiento de esta obligación de recibir la cosa no es actualmente, una causa de rescisión del contrato de compraventa”.⁽³⁷⁾

(37) *Ibidem* p 337

B.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

Los contratos se dividen para su formación y estudio, en cuanto hace a los elementos que los forman en elementos de existencia y elementos de validez, por lo que toca al Código Civil, éste señala en su artículo 1794:

“Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”

Y de los elementos de validez el mismo Código nos dice en su artículo 1795:

“El contrato puede ser inválido:

I Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II - Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

3.1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Los elementos de existencia son: el consentimiento y el objeto.

3.1.1.- EL CONSENTIMIENTO. Es la voluntad del deudor para obligarse. Cabe señalar que la voluntad de una persona es un querer exteriorizado. Para que surja el consentimiento debe reunir estos requisitos:

- a) Debe existir una voluntad real, misma de la que carece el ebrio, el infante, el drogado y el demente;
- b) Que la voluntad sea seria y precisa, pues un consentimiento simulado no constituye la voluntad de obligarse;
- c) Que dicha voluntad se exteriorice, ya sea en forma expresa o tácita. Al respecto el Código Civil nos dice en su artículo 1803 que:

“El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”

También puede considerarse al consentimiento como un acuerdo de voluntades. En este caso, no puede estimarse que exista una coincidencia de voluntades cuando se presente un error obstáculo, que corresponde al error sobre el objeto, cosa del contrato, o bien, un error sobre la clase de contrato que se celebra.

Dada la naturaleza del consentimiento, éste se forma por una oferta o policitud y por la aceptación de la misma. Cuando el consentimiento no exista, falta al contrato un elemento esencial y, por lo tanto, es inexistente.

Como consecuencia de lo anterior, se observa que el consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades sobre un interés jurídico; si los contratantes se encuentran presentes, el contrato se forma en el momento en que el aceptante da su conformidad a la oferta que le hace el peticionante u oferente.

3.1.2.- EL OBJETO DEL CONTRATO.

En los contratos el segundo elemento esencial es el objeto. Conforme a lo citado por el artículo 1793 del Código Civil, el objeto directo e inmediato del contrato es la creación o transmisión de obligaciones o derechos. Se señala también como objeto indirecto de los contratos la prestación de una cosa o la cosa misma; o bien, la prestación de un hecho o el hecho mismo.

La prestación de la cosa puede consistir: en la enajenación de una cosa cierta o de un derecho real, o en la concesión del uso o goce temporal de una cosa cierta, o en la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

En el mismo sentido, la prestación de un hecho puede consistir: en que el deudor haga algo determinado, o que no lo haga. Al respecto se refiere el Código Civil en los artículos:

“1824.- Son objeto de los contratos:

I - La cosa que el obligado debe dar;

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

“2011.- La prestación de cosa puede consistir:

I - En la traslación de dominio de cosa cierta;

II - En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;

III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida”

“2027.- Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho”.

“2028.- El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado”.

En los contratos cuyo objeto indirecto consiste en un dar, la cosa debe tener como requisitos esenciales los siguientes:

a) Debe ser físicamente posible; b) La cosa debe ser jurídicamente posible.

La cosa será físicamente posible cuando exista en la naturaleza; en el supuesto contrario, cuando no exista o no pueda existir en la naturaleza, propiamente no se trata de nulidad, sino de inexistencia, por cuanto hay imposibilidad física respecto a la inexistencia de la cosa. Sin embargo, el artículo 1826 del Código Civil acepta que el contrato tenga por objeto cosas futuras y nos dice:

“Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento”.

En cuanto a la posibilidad jurídica, ésta se presenta cuando la cosa está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica.

Este aspecto se regula por el artículo 1825 del Código en comento que establece:

“La cosa objeto del contrato debe:

1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3º Estar en el comercio”.

La determinación individual existirá cuando la cosa se caracteriza por sus atributos propios, de tal suerte que se le distingue de cualquier otro bien; esta determinación atiende al género, cantidad y calidad , en el supuesto de que la cosa no sea determinada, existe imposibilidad para celebrar el contrato en cuestión, lo que acarrea en consecuencia, la inexistencia y no la nulidad absoluta o relativa del acto.

Por otra parte, en los contratos cuyo objeto recae en una obligación de hacer, debe existir también posibilidad jurídica y física. En este caso, existirá imposibilidad jurídica y física, cuando una ley de la naturaleza impide la realización del hecho, constituyendo un obstáculo insuperable. Sobre el particular establecen respectivamente los artículos 1827 y 1828 del Código Civil que:

“El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I Posible;

II Lícito.”

“Es imposible el hecho que no pueda existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización”.

Ahora toca el turno de estudiar los elementos de validez del contrato, sin los cuales o sin uno de ellos el contrato sería nulo.

3.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez son: la capacidad, ausencia de vicios en la voluntad, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.

3.2.1.- LA CAPACIDAD

La falta de capacidad de las partes, puede originar la nulidad relativa del contrato o acto jurídico en general. Se ha distinguido a la capacidad como un elemento de validez, en razón a que los actos jurídicos celebrados por incapaces son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o en su caso, puede prescribir la nulidad que les afecta.

La capacidad es un atributo de la persona y se entiende como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercerlos. Existe en consecuencia una capacidad de goce y una capacidad de ejercicio.

De ahí que se señale que la capacidad es la regla, en razón de que si se suprimiera la capacidad, se suprimiría la personalidad misma.

En efecto, tenemos que la capacidad de goce es la facultad de ser titular de derechos y obligaciones; y la capacidad de ejercicio viene a ser la facultad de ser titular de derechos y obligaciones y ejercerlos por sí mismo.

De la capacidad jurídica nos habla el artículo 22 del Código Civil que menciona:

“La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.”

En cuanto a la capacidad de ejercicio, ésta puede ser total o parcial. Determina el artículo 450 del Código Civil los casos en que se presenta la incapacidad de ejercer derechos y obligaciones por sí mismo:

“Tienen incapacidad natural y legal:

I - Los menores de edad;

II - 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 ésto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.”

La falta de capacidad de ejercicio origina una nulidad relativa, en razón de que ésta admite la ratificación o confirmación del acto, la que se puede presentar de dos formas: directamente por el incapaz, cuando sale de su estado de incapacidad; o bien, por conducto de su representante legal, cuando tenga autorización para celebrar el contrato en cuestión.

3.2.2.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD

La presencia de los vicios del consentimiento puede invalidar el contrato, afectándolo de nulidad relativa. En este sentido lo afirma el artículo 2228 del Código Civil que manifiesta que:

“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.

Así quedan indicados cuales son los vicios del consentimiento: Cuando se afecta la inteligencia (error o dolo), cuando se afecta la voluntad (violencia) y el vicio que afecta tanto a una como a otra facultad (la lesión).

En lo que se refiere al error, por éste “ se entiende la apreciación subjetiva a la realidad o bien, la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.” (38)

Cuatro son los tipos de error que se distinguen: el error obstáculo, que se presenta cuando recae sobre la naturaleza del contrato o la identidad de la cosa y que origina la inexistencia del contrato; el error nulidad, que hace anulable el contrato, el error indiferente, que no afecta la validez de contrato; y el error rectificable, que autoriza una corrección del contrato sin provocar la nulidad.

Señala el maestro Ramón Sánchez Medal que el error nulidad puede consistir en un error de hecho o de derecho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1813 del Código en estudio, que dice:

“El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa”.

Por cuanto hace a la definición de error podemos decir que es, el falso concepto que se tiene de la realidad, éste bien vendría a ser el error relevante.

(38) Sanchez Medal, Ramón. De los contratos civiles. 9ª ed; México, Editorial Porrúa, 1988. p. 50.

El error indiferente, no afecta la validez del contrato, aún cuando determina a las partes a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que en un principio se determinaban.

Finalmente, se distingue el error de cálculo, que da lugar únicamente a la rectificación, en términos de lo que señala el artículo 1814 del Código Civil:

“El error del cálculo sólo da lugar a que se rectifique”.

Mencionadas ya las clases de error, ahora estudiaremos lo que es el dolo, el cual queda señalado en el artículo 1815 del mismo Código:

“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 dolo se clasifica en: dolo principal, el dolo incidental, el dolo bueno y el dolo malo. En principio, se señala que el dolo principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, engendrando el denominado error nulidad, ya examinado con anterioridad. El dolo incidental recae sobre aspectos o circunstancias que hacen a un contratante celebrar el contrato en condiciones menos favorables o más onerosas guardando analogía con el error indiferente.

En lo que toca al dolo bueno únicamente tiene por objeto exagerar las calidades o bondades de una cosa, siendo en la actualidad un medio utilizado en forma desmedida, aunque jurídicamente no tiene trascendencia originando en consecuencia un error indiferente.

Mala fe, la segunda parte del artículo 1815 nos dice: "... y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

La violencia, es otro de los vicios del consentimiento, que produce la nulidad del contrato, precisada ésta en el artículo 1819:

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

Por último vicio del consentimiento tenemos a la lesión, basándose en lo que dispone el artículo 17 del múlticitado Código Civil que dice:

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

El derecho concedido en este artículo dura un año"

El propósito que se establece al incluir a la lesión dentro de los vicios del consentimiento, radica en asegurar la igualdad del valor de las prestaciones en el momento en que quedan convenidas por las partes.

En consecuencia, mediante la acción de nulidad por causa de lesión se puede obtener la devolución recíproca de las respectivas prestaciones, de conformidad con lo que establece el artículo 2239 del Código Civil:

“La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que ha recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”.

Este artículo es aplicable a cualquier elemento que provoque nulidad en el contrato celebrado por las partes.

3.2.3.- LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.

El estudio de este elemento de validez, obliga al examen de la causa de los contratos, que se asimila al fin o motivo de que determina a las partes a celebrar un contrato, y de la causa de una obligación contractual, que es el motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a favor de la otra.

Es necesario precisar que existe una diferencia sustancial entre el fin o motivo determinante de la voluntad, y el objetivo mismo del contrato, aunque ambos, desde luego deben ser lícitos.

Julian Bonecasse identifica plenamente a la causa con el fin o motivo determinante de la voluntad, adoptando nuestra legislación, finalmente, este criterio. Se distinguen en nuestro sistema, el motivo o fin, respecto del objeto de los contratos, determinándose en ambos, la licitud, siendo aplicables en esta materia los artículos 1827 fracción II, 1830 y 1831 del Código Civil.

“Artículo 1827: El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I Posible;

II. Lícito”.

“Artículo 1830: Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”.

“Artículo 1831: El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres”.

Es anulable el contrato que se celebra, cuando el fin o motivo determinante es ilícito o falso, siendo necesario, que se haya declarado tal motivo al celebrarse el contrato, o que de las circunstancias que rodean la celebración del contrato, aparezca que se celebró por este motivo y no por otro.

3.2.4.- LA FORMA

La forma es el último de los elementos de validez, señalados por el Código Civil y en caso de omitirse ésta en la celebración de algún contrato que así lo requiera, permite que el mismo sea impugnado de nulidad relativa, a razón de lo que señala el artículo 2228:

“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.

Sin pretender abarcar en su totalidad el contenido de la clasificación de los contratos atendiendo a su forma, resulta pertinente en este apartado, señalar que han sido clasificados en formales, consensuales y solemnes.

Será formal el contrato en los casos en que el consentimiento deba manifestarse por escrito, como elemento de validez, de tal forma que si no se satisface, el contrato queda afectado de nulidad relativa.

En oposición al contrato formal, el contrato consensual no requiere para tener validez, que se manifieste la voluntad de los declarantes por escrito, pudiendo ser verbal o tácito, desprendiéndose de hechos que lo supongan.

Por último, se distinguen los contratos solemnes, en donde la forma, de simple elemento de validez, se eleva a la categoría de elemento de existencia, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe. Ejemplo claro de ello es el matrimonio, si no se reviste de la solemnidad, dicho acto jurídico será inexistente y no sólo nulo.

El Código Civil vigente proclama que en los contratos se requiere la observancia de la forma únicamente en los casos expresamente determinados, pues fuera de ellos los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento. Según nos indica el artículo 1796:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.

De igual manera nos hablan sobre la forma de los contratos los artículos 1832, 1833, 1834 y 2232 del Código Civil, y que a continuación se transcriben:

“Artículo 1832 En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

“Artículo 1833 Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”

“Artículo 1834: Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará la otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó” . y

“Artículo 2232: Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley”.

CAPITULO CUARTO

EL PACTO COMISORIO EN LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO BILATERAL:

A.- PACTOS DE RESOLUCIÓN IPSO JURE

4.1. - GENERALIDADES

En cuanto hace a los pactos de resolución debemos comenzar por distinguir conceptos que el legislador utiliza como sinónimos, pero que lo hace de manera errónea y los cuales son la resolución, la rescisión y la revocación. Es por ello que iniciamos el presente capítulo dando definiciones doctrinales de cada uno.

En cuanto hace a la resolución cabe señalar que en el capítulo segundo ya se hizo mención a su definición, pero aún así es preciso citar la siguiente: es el “Modo de dejar sin efectos una relación jurídica contractual, bien en virtud del mutuo disenso de las partes (resolución voluntaria), bien a causa del no cumplimiento de una de ellas, por imposibilidad del cumplimiento de la prestación o por la excesiva onerosidad de esta resolución legal”.⁽³⁹⁾ De este concepto sacamos en conclusión que comprende varias formas de darle resolución a los contratos.

(39) De Pina Vara, Rafael Diccionario de Derecho México, Editorial Porrúa S.A. 1983.

Por lo que hace a la rescisión el Lic. Manuel Bejarano Sánchez nos dice: “Es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro que engendre prestaciones recíprocas) a causa del incumplimiento culpable de una de las partes:

Se distingue de la nulidad en que esta es provocada por un vicio de origen”.⁽⁴⁰⁾

Por último tenemos el concepto de revocación: “Es una de las formas de terminación de los contratos o extinción de los actos jurídicos por voluntad del autor o de las partes”⁽⁴¹⁾

De estos conceptos se puede decir que la resolución es el género y las otras dos son especies

Por tal, encontramos que hablar de resolución, es hablar de las diversas formas en que se termina un contrato, y al mencionarlo como una simple “resolución” que es causada por incumplimiento de una de las partes, tal cual se debe precisar o bien debe hablarse de una “rescisión de contrato” así ya no suena tan genérico y se está hablando del particular de que las partes han incumplido el contrato y que esto provoca su resolución.

(40) Obligaciones Civiles Ed Harla, México, 1980 p.375.

(41) Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. Tomo VIII, Editorial U.N.A.M. México 1984

De acuerdo con el artículo 1949 en estudio que nos menciona: “la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe...”, asimismo del análisis que el maestro Sánchez- Medal hace sobre la facultad implícita de resolver obligaciones, nos informa que: “... la resolución del contrato por incumplimiento no es propiamente la realización de una condición resolutoria, ni supone tampoco la existencia de un pacto implícito entre las partes contratantes, sino que constituye en realidad sólo un medio de tutela al derecho del contratante acreedor que le concede directamente la ley y se traduce en un reestablecimiento del equilibrio contractual, haciendo efectiva la interdependencia de las obligaciones recíprocas en los contratos sinalagnáticos durante la etapa de ejecución de los mismos, para que la falta de contraprestación haga desaparecer la prestación íntimamente ligada a aquella”.⁽⁴²⁾

El doctrinario Sánchez-Medal señala de manera muy acertada que no se trata de una condición entre los contratantes y que no existe un pacto tácito entre ellos. Lo que definitivamente contiene el multicitado artículo 1949 del Código Civil es el derecho que la ley otorga al contratante que ha cumplido, y se otorga por el no cumplimiento de reciprocidad, al haber incumplido la otra parte en el contrato, lo cual ayuda para proteger a ambas partes en todo contrato ya que nadie queda exento de que el otro contratante incumpla.

(42) Sánchez-Medal Urquiza, José Ramón. La Resolución de los contratos por incumplimiento. 11ª Editorial México. Editorial Porrúa, 1989. p.p. 2 y 3.

4.2.- CONCEPTO

En cuanto al concepto de la resolución del contrato por incumplimiento culpable de una de las partes el tratadista Sánchez-Medal señala: "... es un derecho de impugnación del contrato bilateral, ejercitable por la parte cumplidora mediante demanda judicial o por declaración a la otra parte y encaminados a producir la extinción (generalmente retroactiva) del contrato, por haber desaparecido la composición de intereses iniciales en el contrato en virtud del incumplimiento culpable de la otra parte".⁽⁴³⁾

De este concepto se desprende que la parte cumplidora puede ejercitar su derecho a la resolución del contrato, ya sea mediante demanda judicial o declaración que haga. En el primer supuesto nos encontramos en presencia del pacto comisorio tácito y en el segundo ante el pacto comisorio expreso.

El que la parte cumplidora se vea afectada por el incumplimiento de la otra y pida la resolución por el simple hecho de que no cumplió y así lo haga, es un claro ejemplo de resolución *ipso jure* (en los contratos bilaterales), mas para que opere, las partes al celebrar el contrato lo estipulan en una cláusula, para que en caso de incumplimiento por alguno, el contrato se resuelva de pleno derecho.

(43) *Ibidem* p p 92.93

4.3.- LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884 Y EL PACTO RESOLUTORIO

Estos Códigos del Distrito Federal y territorios federales eran muy precisos para requerir la intervención judicial, regulaban perfectamente el pacto comisorio tácito, aunque no de la misma manera al pacto comisorio expreso, éstos códigos no lo señalaban en los preceptos legales relativos a los pactos de resolución en los que se referían a ellos, claro es de entenderse que existía un pacto comisorio expreso, cuando las partes así lo estipulaban en una de las cláusulas del contrato.

Mas sin embargo, se requería de la intervención judicial para que procediera la resolución del contrato

En éstos códigos el pacto de resolución que se establece es el pacto comisorio, en los siguientes artículos:

Artículo 1465 del Código Civil de 1870 y artículo 1349 del Código Civil de 1884 que dicen: “La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere su obligación”.

El artículo 1466 del Código Civil de 1870 y artículo 1350 del Código Civil de 1884 citaban: “El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses, pudiendo adoptar este segundo medio, aún en el caso de que

habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación.”

Y el artículo 1537 del Código Civil de 1870 y artículo 1421 del Código Civil de 1884 que expresaban: “Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios”.

Como ya señalamos, para que el pacto comisorio expreso procediera, tenía que llevarse hasta el juzgado correspondiente, esto al igual que en el pacto comisorio tácito y al respecto nos señala Mateos Alarcón que: “La ley otorga al contratante perjudicado el derecho de optar entre el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses cuyo ejercicio demanda necesariamente la manifestación de la voluntad, pues de otra manera, efectuándose la resolución *ipso jure*, se privaría al perjudicado del Derecho de exigir el cumplimiento del contrato, De donde se infiere que el efecto a que aludimos no se produce de pleno derecho, sino en virtud de sentencia ejecutoria pronunciada en juicio contradictorio”⁽⁴⁴⁾. Al respecto el profesor Ramón Sánchez Medal en su obra de los Contratos Civiles, señala: “... los Códigos anteriores no permitían el pacto comisorio expreso sino que exigían la intervención judicial...”⁽⁴⁵⁾

(44) Mateos Alarcón, Manuel Lecciones de Derecho Civil. Tomo II. Ed. Imprenta L T. México. 1882 p 105

(45) Op Cit p 93

4.4.- EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y EL PACTO RESOLUTORIO

Actualmente se puede realizar una resolución del contrato por la parte afectada, ese simple hecho da lugar a una resolución “*ipso jure*” o de pleno derecho; Al respecto el profesor Ramón Sánchez Medal cita: “ ... el Código vigente autoriza implícitamente prescindir de la intervención judicial mediante el pacto comisorio expreso”.⁽⁴⁶⁾

Esto es gracias a que las partes así lo estipulan al celebrar el contrato, una de ellas la que ha cumplido podrá dar por resuelto el contrato por su propia autoridad, para ello es necesario que se lo haga saber a la otra, la cual incumplió con el contrato, claro esto es sólo si al cumplir eligió esta opción y no la de exigir la ejecución forzosa del contrato.

Asimismo dicho pacto de resolución tiene su validez por el principio de derecho que lo rige y que es el que señala: “La ley suprema de los contratos es la voluntad de las partes”. El mismo Código Civil le da su valor en el precepto legal que lo determina citando en su artículo 1839 que señala: “Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley”.

(46) Idem

Así tenemos que tanto la doctrina como la ley admiten el pacto comisorio expreso o resolución de pleno derecho, cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente que en relación a las disposiciones preliminares del Código Civil en sus artículos 6,7 y 8 no se oponen a éstos y tales artículos señalan:

“Art. 6.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero”.

“Art 7. La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia”.

“Art 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario”.

Asimismo, en relación al artículo 1797 que dice:

“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

Es obvio ya que un contrato se celebra con el acuerdo de dos o más personas y no de sólo una como ya ha quedado claro con anterioridad en el capítulo

respectivo, además en cuanto al pacto comisorio, las partes pactan libremente la manera de resolverlo.

B. EL PACTO COMISORIO, SIGNIFICADO Y ALCANCE EN LOS CONTRATOS BILATERALES.

4.1.- ¿ QUÉ ES EL PACTO COMISORIO?

Para precisar lo que es el pacto comisorio, es menester basarse en su significado etimológico y al respecto el Profesor Gutiérrez nos dice:

“Pacto Comisorio, se forma de los vocablos, latinos, ‘pacto’ que significa estipulación y ‘comisorio’ que denota lo obligatorio y válido por determinado tiempo u ofrecido por cierto día”.⁽⁴⁷⁾

El pacto comisorio se encuentra contemplado en nuestra legislación, como lo es en el caso del art 1949 de Código Civil vigente, y que a la letra dice:

Art. 1949.- “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

(47) Op Cit p 525

También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.

Según se observa en el citado artículo el Pacto Comisorio consiste en que una de las partes opte por la resolución de un contrato en caso de que la otra incumpla con lo que le incumbe, o escoger el cumplimiento forzoso en ambos casos con el resarcimiento de daños y perjuicios.

Haciendo un análisis tanto de la definición etimológica como legal, tenemos en conclusión que: el “Pacto Comisorio” es el convenio en virtud del cual las partes que intervienen en un contrato, convienen en que éste será resuelto si una de ellas no cumple con su obligación, en cualquier etapa del contrato, haciéndose acreedor al pago de los daños y perjuicios que se le ocasionen al contratante víctima del incumplimiento.

En el derecho romano al pacto comisorio se le llamaba *“Lex Comissoria”*; y consistía en la cláusula que se insertaba a los contratos de compraventa, por virtud de la cual si en un determinado tiempo, el comprador no cumplía con su obligación, el vendedor tenía la facultad de considerar el contrato como no concluido, y por tal, optar por exigir al comprador, el precio, o bien determinar, la cosa como vendida; esta decisión era irrevocable, así que si ya se había elegido la resolución, es decir, considerar la cosa como no vendida, no podía después de esto cambiar la decisión y tratar de reclamar el precio; esta cláusula operaba *“ipso jure”*, o sea de pleno derecho, ya que con el sólo hecho de estipularlo en el contrato, se decretaba en caso de incumplimiento, la resolución del contrato por la parte afectada.

El pacto comisorio en Roma nos daba la opción de darle resolución al contrato de manera inmediata “... la ‘lex commissoria’ como productor de la automática resolución del contrato, del modo más riguroso, sin permitir más plazos al deudor para el cumplimiento.” (48)

En cuanto a la definición doctrinal del profesor Manuel Borja Soriano menciona que es “la cláusula por la cual, las partes convienen, en que el contrato será resuelto, si una u otra de ellas, no cumple con su obligación”. (49)

Como otra definición de lo que es el Pacto Comisorio el jurista José Ignacio Romero señala que:

“Es una figura solutoria que permite a la parte cumplidora dejar sin efecto un contrato ante el incumplimiento de la otra. Los contratos pueden quedar sin efecto por un distracto o acuerdo rescisorio, figura contractual que no se debe confundir con el pacto comisorio, por ser formado por un acuerdo de voluntades y que por definición tiene efectos solamente para el futuro - ex nunc-; tampoco se debe confundir con la condición resolutoria, que es por definición un acontecimiento futuro e incierto, que no depende de la voluntad de las partes, en tanto el pacto comisorio es el resultado de la decisión del

(48) Rodríguez Arados, A. Algunos Aspectos de la Lex comisorio (S.E.) 1958, p.p. 54 y 58.

(49) Op. Cit. p. 114

cumplidor frente al incumplimiento de su contraparte. Por esta similitud con otras figuras, en ocasiones la doctrina ha concebido al pacto comisorio como una condición resolutoria, en tanto que en otras lo ha identificado con una forma de la *exceptio non dimpleti contractus*, pero en realidad se trata de una figura distinta que encuentra su fundamento en la tutela de la igualdad de las partes, ya que el contratante *in bonis* podría verse en desigualdad si el moroso pudiese exigir la prestación o mantener en vigencia el contrato ...”⁽⁵⁰⁾

Asimismo tenemos otro criterio doctrinal de lo que es el pacto comisorio:

“Es una convención, mediante la cual las partes contratantes en un contrato bilateral, establecen que la parte que no cumpla con las obligaciones que asume en virtud de aquél contrato, pierde los derechos que para ella se derivan del propio contrato” ⁽⁵¹⁾

4.2.- EL PACTO COMISORIO Y SUS MODALIDADES

En cuanto a las modalidades del pacto comisorio, tenemos que existen el pacto comisorio expreso y el pacto comisorio tácito.

(50) Romero, Jose Ignacio Manual de Derecho Comercial. 11ª Ed. Buenos Aires, Editorial Depalma 1997. p 192

(51) Mullerat Balmaña R. El Pacto Comisorio en las compraventas de Inmuebles, en “ACD” (s.e.) 1971. p. 482

4.2.1.- EL PACTO COMISORIO EXPRESO.

“Pacto Comisorio expreso, es la cláusula por la que se estipula que cualquiera de las partes contratantes, o una de ellas, pueden optar por la resolución del contrato, si el otro contratante no cumple la obligación u obligaciones que contrajo” .⁽⁵²⁾

Es de gran importancia el estudio del pacto comisorio expreso, ya que en la práctica se utiliza muy frecuentemente, es favorable que exista la estipulación del pacto comisorio en el contrato que celebren las partes, toda vez que así evitaría quedar sujeto a la intervención judicial, conviniendo ambos contratantes, que para que se efectúe la resolución por incumplimiento, se haga de pleno derecho

Como otra acepción del Pacto Comisorio Expreso tenemos que: “Es aquella cláusula, mediante la cual, las partes que celebran un contrato bilateral, convienen en que si cualquiera de ellas, falta al cumplimiento de lo que se prometió a cumplir, sin necesidad de acudir a los tribunales, estará facultada para tener por resuelto el negocio, notificando por cualquier medio idóneo su decisión a la parte incumplida; con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios, como expresamente lo dispone la parte final, de tantas veces citado artículo 1949 del código civil”⁽⁵³⁾

(52) Borja Soriano, Manuel Op Cit. p.478.

(53) Ortiz Urquidí Raúl Derecho Civil 2ª Ed. México. Editorial Porrúa, S.A. 1982. p. 523

Aquí el maestro Ortiz Urquidi, nos hace notar que, como ya lo habíamos dejado en claro se le va a dar resolución al contrato sin necesidad de asistir ante tribunales judiciales; y además se le debe notificar y hacerle saber a la parte incumplida y al mismo tiempo exigir el resarcimiento de los daños y perjuicios producidos por su incumplimiento; es el ideal que esto suceda mas sin embargo, casi nunca se ve ya que al no existir una coercibilidad que impondría una autoridad judicial, la parte que no cumplió no se ve forzada a llevarlo a cabo y la parte cumplidora, se ve afectada y desprotegida en dicha situación.

A pesar de ello la estipulación de el pacto comisorio expreso es en base de la previsión del incumplimiento del contrato que pudiera tener cualquiera de las partes

El pacto comisorio expreso ha de ser estipulado en el contrato de compraventa en estudio, así tenemos que podría convenirse:

- a) A favor del vendedor; cuando el comprador no pagare el precio o no cumpliere alguna otra obligación a su cargo;
- b) A favor del comprador; si el vendedor no entregara la cosa vendida en el tiempo y lugar convenidos por ambos, o no cumpliere con alguna otra obligación a su cargo, y
- c) A favor de ambos, para el caso en que alguno o ambos no cumplieran con sus respectivas obligaciones.

4.2.2.- EL PACTO COMISORIO TÁCITO

Existe el pacto comisorio tácito cuando la ley, en silencio de toda estipulación al respecto, permite a la parte no culpable solicitar la resolución del contrato ante el incumplimiento de la otra.

Así tenemos que el pacto comisorio tácito se encuentra implícito en todos los contratos sinalagmáticos, al respecto la ley nos otorga dicha facultad de interpretación ya que en el art. 1949 del Código Civil se establece: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe...” También se puede reclamar el pago de daños y perjuicios.

“Resulta así, que de manera independiente de que las partes al celebrar un contrato o no, que si una de ellas realiza el hecho ilícito, de no dar cumplimiento a lo pactado, la ley determinará como sanción por ese hecho ilícito, precisamente, la facultad de resolver el contrato”.⁽⁵⁴⁾

Así tenemos que las partes al contratar cuentan con una autonomía de su voluntad.

(54) Gutiérrez y González, Ernesto Op. Cit. p. 461

“La sociedad es una comunidad de intereses y el Estado un Organismo de Derecho - Rechtsorganismus-, capaz de establecer, un orden jurídico, que haga posible la solidaridad humana. El derecho privado, protege ciertos intereses, merecedores de tutela jurídica, y por interés, debemos entender, toda situación socialmente apreciable, aún desprovista de contenido patrimonial que merezca protección jurídica”.⁽⁵⁵⁾

4.3.- EL PACTO COMISORIO Y SU NATURALEZA JURÍDICA

En cuanto hace a la naturaleza jurídica del pacto comisorio, los doctrinarios no se han puesto de acuerdo aún sobre cual sea ésta, ya que algunos aseveran, que se trata de una condición resolutoria, algunos otros indican que se trata de un Derecho Potestativo, e incluso algunos otros afirman que se trata de una simple rescisión de contrato.

Para ubicar la naturaleza jurídica el Pacto Comisorio, es necesario recordar el significado del mismo, señalaremos otro concepto de éste.

(55) Muñoz, Luis - La compraventa. México, Editorial Cardenas. 1976. .p.p. 110 y 111

“Pacto Comisorio.- es la llamada, también, condición resolutoria de las obligaciones sinalagmáticas en caso de incumplimiento que, aunque no se exprese, consagra el artículo 1949 del Código Civil, según el cual la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita para las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos”.⁽⁵⁶⁾

Como vemos en esta definición, nos indica que es una condición resolutoria de la cual ya habíamos hablado en el segundo capítulo del presente trabajo dando una definición, mas no es por demás hacer mención de lo que es para el profesor Manuel Borja Soriano, este concepto:

“Condición Resolutoria: es la cláusula de los actos jurídicos por la cual las partes subordinan a un hecho incierto la extinción de un derecho adquirido”.⁽⁵⁷⁾

Así, entonces apreciamos que la naturaleza jurídica del pacto comisorio no puede ser basada de la condición resolutoria ya que para que opere el pacto, las partes ya saben previamente que el contrato se resolverá si alguno de los contratantes incumple con su obligación, y no es necesario que exista un acontecimiento futuro de realización incierta, esto sería más bien para que

(56) Diccionario Jurídico Mexicano 2a Ed. México. Editorial Porrúa, 1988, Tomo IV

(57) Op. Cit. p 247

determinado acto jurídico se llegue a celebrar, es decir, las partes no darían su consentimiento sino hasta que dicho acto futuro de realización incierta se llevará a cabo, pero reiteramos, sólo para producir obligaciones mas no para extinguirlas, como es en el caso estricto del pacto comisorio.

Algunos otros hacen mención de que su naturaleza jurídica es un Derecho Potestativo, para tener un idea clara de ello es necesario dar una definición de lo que es éste.

Derecho Potestativo es la facultad que tienen las partes en un contrato sinalagmático de decidir y pactar en el contrato lo que es su voluntad realizar en el contrato a celebrar, siempre y cuando la voluntad de los particulares no exima de la observancia de ninguna ley ni contravenga leyes prohibitivas.

Por tal, estamos de acuerdo con estos autores que dicen que la naturaleza jurídica del pacto comisorio proviene de un Derecho Potestativo, ya que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, o de un acontecimiento futuro de realización incierta, sino que estos pactan libremente la manera de resolverlo.

Además de éstas existen posturas de otros autores de que su naturaleza jurídica proviene de una rescisión.

Para analizarlo es menester recordar la definición de rescisión supraindicada en el punto A. de este capítulo del presente trabajo.

RESCISIÓN: “Es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro que engendre prestaciones recíprocas) a causa del incumplimiento culpable de una de las partes.

Se distingue de la nulidad en que ésta es provocada por un vicio de origen”.

Como podemos apreciar la rescisión efectivamente produce una resolución del contrato, mas sin embargo, no con todos los efectos que produce el pacto comisorio (los cuales serán ampliamente estudiados en un punto posterior).

La rescisión tiene su base en un acto de voluntad de las partes posterior a la celebración del contrato, mientras que el pacto comisorio ha sido tomado en cuenta desde el nacimiento mismo del contrato como parte de este.

Una rescisión unilateral produce ciertas consecuencias, la rescisión debe efectuarse por el consentimiento de ambos contratantes, pero si una de las partes declara rescindido el contrato en forma unilateral, puede tomársele tal actitud como un incumplimiento y su contra parte podría reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios.

4.4.- EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y EL PACTO COMISORIO

El art. 1949 nos señala expresamente que por incumplimiento en el contrato por alguna de las partes, la parte afectada tendrá la facultad de resolverlo; asimismo la parte afectada por el incumplimiento de la otra podrá elegir entre el cumplimiento o la resolución de la obligación ambos con el resarcimiento de daños y perjuicios. Además y como caso especial también, podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Así pues apreciamos que en cuanto hace al Pacto Comisorio no está totalmente regulada su figura en cuanto a esencia, contenido y facultades jurídicas que establece, ésta figura.

Por lo que hace al Pacto Comisorio y su regulación debería especificarse en un capítulo al cual pertenece el artículo en estudio y que se refiere a las obligaciones condicionales el cual debería de ser del Pacto Comisorio.

La regulación del Pacto Comisorio es imprecisa e impropia, en ambas formas de resolución: es decir, cuando estamos en presencia tanto del pacto comisorio expreso como es en el caso del pacto comisorio tácito, a pesar de que éste último se encuentre regulado por el artículo en comento.

Por ello decimos que el Pacto Comisorio carece de una regulación adecuada en el Código Civil del Distrito Federal, ya que no es suficiente la mención de un sólo artículo para regular el tema del mencionado, dado que nuestra ley no establece de forma concisa esta figura jurídica.

Para la resolución de la que nos habla el artículo referente al pacto comisorio se deben considerar los siguientes presupuestos:

PRIMERO.- Que haya un contrato en el cual existan prestaciones recíprocas.

SEGUNDO.- Que haya un incumplimiento previo de las obligaciones a favor del acreedor que ejercitará el derecho de resolución, a menos que tales obligaciones no sean exigibles todavía; y,

TERCERO: Que exista incumplimiento del deudor contra quien se ejercita el derecho de resolución.

Es por ello que la regulación del Pacto Comisorio debe ser concisa y por tal se debe reformar el código civil vigente en su libro cuarto, título segundo, determinando perfectamente lo siguiente:

a) DEFINICIÓN DEL PACTO COMISORIO TÁCITO Y EXPRESO.

El Pacto Comisorio Expreso es una cláusula que se inserta en un contrato bilateral y que contiene el sentido del artículo anterior (1949), a diferencia del Tácito que va implícito en todos ellos.

Por tal consideramos que un artículo que hiciera mención al pacto comisorio expreso sería de la siguiente manera:

Las partes estarán en facultad de establecer en un contrato bilateral que, una de las partes podrá optar por la resolución del contrato de pleno derecho, si la otra no cumplió con las obligaciones que le correspondían conforme a lo establecido en el contrato.

Por lo que hace al pacto comisorio tácito ya hemos señalado que se establece en el contenido del artículo en estudio.

b) EXPRESAR LA FORMA EN QUE OPERA UNO Y OTRO.

El Pacto Comisorio Expreso, opera de pleno derecho sin necesidad de acudir a los tribunales a diferencia del tácito, donde se requiere declaración judicial para la resolución de los contratos.

De tal manera que se podría adicionar un artículo al Código Civil que hiciera mención a lo siguiente

La resolución de la que nos habla el artículo anterior, se hará sin necesidad de acudir a los tribunales y sin necesidad de que la parte incumpliente se niegue a

dar dicha resolución; además del correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios.

En cuanto hace al pacto comisorio tácito se deberá requerir la intervención judicial y para ello las partes se basarán en lo establecido por el artículo 1949.

c) HACER LA DEBIDA MENCIÓN EN CUANTO A LA IRRENUNCIABILIDAD DEL PACTO COMISORIO.

Las disposiciones contenidas en los preceptos anteriores del presente título son irrenunciables

Aquí cabría estipular un artículo que determinara que:

La resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes, es irrenunciable, en base a la voluntad de las partes, y en lo establecido por los artículos 6°, 7°, y 8°, del presente Código.

En resumen se requiere que exista un contrato bilateral, es decir, que estemos en presencia de un contrato de prestaciones recíprocas, que para que proceda la resolución por parte de uno de los contratantes la otra parte tuvo que haber incumplido con su obligación, pero el primero debió cumplir con la obligación que le corresponde convirtiéndose en la parte afectada, a menos que esta obligación no sea todavía exigible; y en consecuencia se requiere que materialmente exista el incumplimiento por parte del deudor, y no por la simple manifestación verbal del deudor que de no va a cumplir, hecha antes de que se haya vencido el plazo, en todo caso se debe dejar transcurrir éste para que a

partir de ese momento se haga cumplir el pacto comisorio ya sea tácito o expreso, según como hayan acordado las partes .

4.5.- REQUISITOS PARA LA RESOLUCIÓN EN EL PACTO COMISORIO

Son tres los presupuestos para que se dé la resolución por incumplimiento del contrato:

1 - La previa celebración de un contrato sinalagmático.

En el cual se generan derechos y obligaciones para ambas partes, es decir, se crea un nexo de reciprocidad consistente en la interdependencia entre las prestaciones, o sea, que cada parte que es deudora al mismo tiempo es acreedora; en el caso específico de la compraventa el vendedor es acreedor del precio y deudor de la cosa y por su parte, en relación a la reciprocidad el comprador es acreedor de la cosa y deudor del precio, por tal, esa reciprocidad entre los contratantes constituye el punto esencial de esta clasificación.

Así pues, tenemos que el contrato bilateral o sinalagmático, es un requisito esencial para que opere la resolución del contrato por incumplimiento.

Se caracteriza la bilateralidad de la obligación jurídica en cuanto a que la parte que ha dado cumplimiento a su obligación queda facultada para exigir de la parte incumplidora ya bien sea el cumplimiento o bien la resolución del vínculo

contractual de acuerdo con el artículo 1949 del Código Civil, pero para que ello ocurra se debe estar en presencia de un contrato de prestaciones recíprocas.

2 - Que haya cumplimiento previo de las obligaciones de quien ejercita el derecho de resolución

Es en base al cumplimiento de una de las partes este punto prospera, ya que para que se pueda exigir el cumplimiento de su obligación a la otra, previamente debió el primero cumplir para estar en facultad de pedir el cumplimiento o la resolución del contrato.

3 - Que exista incumplimiento del deudor contra quien se ejercita el derecho de resolución.

Para que proceda la resolución del contrato es necesario que haya incumplimiento por una de las partes, ya que éste es el presupuesto para que opere la resolución

Mas no se podrá invocar la resolución en el caso de que no se haya llegado al término o condición establecido por las partes para que ambos den cumplimiento al contrato.

4.6.- EL PACTO COMISORIO Y SUS EFECTOS

La resolución de los contratos por incumplimiento de una de las partes o pacto comisorio, produce efectos o consecuencias en sus dos modalidades, es decir, tanto en el pacto comisorio expreso como en el pacto comisorio tácito ya que ambos tienen la misma finalidad que beneficia a ambas partes y es por ello que ambos acuerdan en establecerlo o en su caso la ley. Al respecto el profesor Raúl Ortiz Urquidí nos dice que: “Si las partes, en una de las cláusulas del contrato manifiestan que cualquiera de ellas, podrá de propia autoridad dar por terminado el contrato, si la otra incumple, el pacto ya no será tácito, sino expreso, siendo esto lo único que distingue este pacto del tácito, puesto que salvo esta diferencia los dos son exactamente iguales, pues su concepto es uno mismo y son idénticos sus efectos y resultados”.⁽⁵⁸⁾

En cuanto a las consecuencias a las que nos referimos , tenemos que son:

- a) Liberar al acreedor perjudicado con el incumplimiento del deudor de las obligaciones a cargo del propio acreedor.

Esto es para que no se llegue a dar un enriquecimiento ilegítimo del deudor incumplido ya que dicho enriquecimiento se podría producir si se obligara al acreedor a cumplir con la obligación a su cargo, a pesar del incumplimiento de la obligación de su contra parte.

(58) Op Cit. p 515

- b) Hacer exigibles las obligaciones a cargo del deudor incumplido en forma simultánea a la extinción de las obligaciones del acreedor perjudicado como consecuencia ineludible de la interdependencia de las obligaciones de ambas partes en todo contrato bilateral;

- c) El resarcimiento que debe hacer el deudor incumplido al acreedor perjudicado de los daños y perjuicios son a consecuencia del hecho ilícito del incumplimiento, este efecto debe entenderse como su obligación de valor y no propiamente como una obligación de suma o cantidad; dentro de esta responsabilidad por daños y perjuicios podrían también comprenderse tanto los frutos que hubiera producido la cosa entregada por el acreedor que ha cumplido al deudor incumpliente, así como el deterioro o demérito experimentado por dicha cosa después de su entrega al mismo deudor y antes de la devolución de ella al acreedor que ha cumplido; y

- d) El reestablecimiento de las cosas al estado anterior que existía al celebrarse el contrato.

CONCLUSIONES

- 1 - Para poder hablar del Pacto Comisorio, es necesario partir de que éste surge de lo que es la obligación y como tal encontramos que es la relación jurídica en virtud de la cual una persona llamada deudor, se constriñe con otra llamada acreedor, a cumplir con una prestación de carácter económico o a un dar, hacer o no hacer.

- 2 - El pago es el medio normal de extinguir las obligaciones, y como una acepción del mismo tenemos que pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido, es decir, es la ejecución efectiva de la obligación.

- 3 - Para poder decir que una de las partes ha cumplido con su obligación, tenemos que ver si ha cumplido con los principios de exactitud del pago, que consisten en: a) Circunstancias de modo (manera en que ha de hacerse el pago [art. 2078 C. C.]); b) circunstancias de tiempo (momento en el que ha de hacerse el pago [art. 2079 C.C.]), y c) circunstancias de lugar (sitio donde se ha de efectuar el pago [art. 2082 C.C.])

- 4 - Para que existan derechos y obligaciones para ambas partes, previamente debieron haberse celebrado un convenio o un contrato; y para el caso particular del contrato de compraventa es base del estudio de la presente tesis en que se basa en rigor el pacto comisorio.

Y por compraventa tenemos que es 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 ello un precio cierto y en dinero (art. 2248 C.C.)

- 5 - Los contratos contienen 2 tipos de elementos.- los de existencia que son: consentimiento y objeto (art. 1794 C.C.); y los de validez que son estos: la capacidad la ausencia de vicios en el consentimiento objeto, motivo o fin lícito y la forma.
- 6.- El ánimo que el legislador plasma en nuestro Código Civil vigente es de basarse en el principio de equidad y proteccionismo que resguarda la libertad contractual.
- 7.- El origen del Pacto Comisorio lo encontramos en el Derecho Romano, en el que se le llamaba 'Lex Comissoria', que consistía en la cláusula que se insertaba a los contratos de compraventa, por virtud de la cual si en un determinado tiempo, el comprador no cumplía con su obligación,

el vendedor tenía la facultad de considerar el contrato como no concluido, y por tal, optar por exigir al comprador el precio.

- 8.- El fundamento del Pacto Comisorio descansa en la reciprocidad existente en las obligaciones derivadas de los contratos sinalagmáticos, pues la obligación de cada una de las partes tiene por causa la obligación contraída por la otra, de donde se desprende que las dos obligaciones se sostienen mutuamente.
- 9.- El Pacto Comisorio consiste en la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra no cumple con su obligación, encontrándose regulado expresamente en el Código Civil vigente, en su artículo 1949, y en el título correspondiente a las modalidades de las obligaciones.
- 10.- Las legislaciones contemporáneas heredan en primer lugar el error de confundir pacto comisorio con la condición resolutoria, y al mismo tiempo la falsa concepción de la condición resolutoria implícita como explicación de la resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento culpable a una de las partes.
- 11.- Creo que es injusto e impreciso darle trato de condición resolutoria a la resolución de los contratos por incumplimiento de una de las partes o pacto comisorio, contenido en el artículo 1949 del Código Civil, ya que

ambas son instituciones jurídicas diferentes; por ser la condición resolutoria un elemento accidental del contrato, mientras que el pacto comisorio tácito es un elemento natural de aquél; La condición resolutoria opera automáticamente, con la sola realización del acontecimiento previsto, dejar sin efecto al contrato, mientras que para que opere el pacto comisorio, se requiere de la decisión o elección unilateral del contratante acreedor y generalmente de la intervención judicial, excepto cuando se trate del pacto comisorio expreso; la resolución del contrato a través del pacto comisorio se debe a la culpa de la parte deudora que ha dejado de cumplir la prestación a su cargo, mientras que en la condición resolutoria, la resolución del contrato se debe a la verificación del acontecimiento imprevisto por las partes del contrato y de considerar a “la facultad resolutoria”, contenida en el artículo citado como condición resolutoria, daría como resultado que todos los contratos bilaterales o sinalagmáticos serían condicionales, lo cual sería totalmente absurdo.

- 12.- La resolución derivada del pacto comisorio, guarda la característica de operar en forma retroactiva, extinguiendo el contrato y volviendo las cosas al estado que guardaban con anterioridad, como si la obligación no hubiera existido.
- 13.- Consideramos que la facultad de optar por la resolución de las obligaciones derivadas de un contrato bilateral por causa de

incumplimiento es un derecho subjetivo de impugnación o agresión ejercitable por la parte cumplidora, cuya finalidad es extinguir la relación jurídica como consecuencia del incumplimiento, ya sea mediante demanda judicial (pacto comisorio tácito) o mediante la manifestación de la voluntad extrajudicial de la parte cumplidora (pacto comisorio expreso) el cual sirve para hacer efectiva la interdependencia de las obligaciones recíprocas de los contratos bilaterales y de esta forma restablecer el equilibrio contractual.

- 14 - La indemnización prevista por el artículo 1949 del Código Civil vigente, comprende dos elementos que pueden producirse conjuntamente o no: los daños y perjuicios. Se entiende por daño el menoscabo que a consecuencia de un acontecimiento o evento determinado sufre una persona, ya en su persona, bienes naturales, propiedad o patrimonio. Mientras que el perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita que debería haberse obtenido por el cumplimiento de la obligación.

- 15 - La estipulación del pacto comisorio expreso en los contratos bilaterales viene a reforzar los derechos de los acreedores para el caso de incumplimiento de su contra parte, y al mismo tiempo viene a ser un procedimiento de resolución más expédito, ya que por medio de éste las partes conjuntamente convienen que en caso de incumplimiento la parte afectada podrá resolver el contrato de pleno derecho; esta forma de resolución es la que realmente constituye los verdaderos pactos de

BIBLIOGRAFÍA

- 1 Azua Reyes, Sergio T. Teoría General de las obligaciones. 5ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1993.
- 2 Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Ed. Harla, México, 1980.
- 3 Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las obligaciones. 13ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1994.
- 4 Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. 7ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1995.
- 5 La' Faille, Héctor. Tratado de las obligaciones, Vol. I. Ediac. Soc. Anón. Editores, Buenos Aires, Argentina.
- 6 Mateos Alarcón, Manuel. Lecciones de Derecho Civil. Tomo III, México, Editorial Imprenta L. T. 1882.
- 7 Mullerat Balmaña, R. El Pacto Comisorio en las compraventas de inmuebles, en "ACD" (s.e.) 1971.
- 8 Muñoz, Luis. La compraventa. México, Editorial Cardenas, 1976.

- 9 Ortiz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. 2ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1982.
10. Petit, Eugéne. Tratado de Derecho Romano. Traducción. José Fernández González, Madrid, Editorial Reus, 1924.
11. Rodríguez Arados, A. Algunos aspectos de la Lex Comissoria. (s.e.) 1958.
12. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Contratos. 20ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1997.
13. Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo III, Obligaciones. 20ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1997.
14. Romero, José Ignacio. Manual de Derecho Comercial. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1997.
15. Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. 9ª Ed. México. Editorial Porrúa 1988.
16. Sánchez- Medal Urquiza, José Ramón. La Resolución de los Contratos por incumplimiento 11ª Ed. México. Editorial Porrúa, 1989.

ECONOGRAFÍA

1. Arias Ramos, Juan Derecho Romano. 11ª Ed. Madrid, Revista de Derecho privado, 1969.
2. D. Casso y Romero, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor, S.A., Barcelona, Tomo II, 1982.
3. De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
4. Ribio Durán, Luis Diccionario de Derecho. Bosch casa Editorial, S.A., España 1987.
5. Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. México, 1984.
6. Diccionario Jurídico Mexicano.Tomo IV. 2ª Ed. México, Editorial Porrúa, 1988.

LEGISLACIÓN

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**
- **Código de Comercio.**
- **Ley de Protección al Consumidor.**
- **Código Civil para el Distrito Federal, en Materia del Fuero Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal.**