



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

**EFFECTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES PACTADAS EN EL CONTRATO DE
COMPRAVENTA A PLAZOS.**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA JULIETA MENDOZA PINEDA**



FES Aragón

**ASESOR: LIC. FRANCISCO JAVIER CANIZAL
RAMIREZ.**

MÉXICO

2007



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.

Dedico el presente trabajo a mis padres GUADALUPE y ALBERTO; a mi esposo JUSTO; a mis hijos ALAN, TAIDA Y ALDO; a mis hermanos ALBERTO, SILVIA, FRANCISCO y OMAR; asimismo a mi cuñada CRISTINA y mis sobrinos LIZBETH, RODRIGO y MICHEL.

Agradezco a mi asesor de tesis Licenciado FRANCISCO JAVIER CANIZAL RAMIREZ el brindarme la oportunidad, atención y su tiempo para concluir este trabajo.

Agradezco al jurado: Licenciado JOSE GUADALUPE PIÑA OROZCO; Licenciada VELIA SEDEÑO CEA; Licenciada ERIKA IVONNE PARRA RODRIGUEZ y Licenciada MARIA DE JESUS MAGAÑA PIÑA.

Finalmente me es muy grato dedicar este trabajo al Maestro Licenciado FRANCISCO CASTILLO GONZALEZ, Juez Décimo Sexto Civil del D.F., por su amistad y sapiencia que ha compartido conmigo,

I N D I C E

EFFECTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN ELCONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS.

	Pag.
INTRODUCCIÓN	I
CAPITULO I.- Derecho Comparado.	1
A.- Sistemas Legales Respecto al Incumplimiento.	1
B.- Código Civil Francés.	6
C.- Código Civil Germano.	15
D.- Código Civil Español.	19
E.- Código Civil Italiano.	22
F.- Código Civil Argentino.	25
G.- Código Civil Mexicano.	26
CAPITULO II.- El Contrato. Generalidades.	29
A.- Definición y Naturaleza Jurídica del Contrato.	32
B.- Elementos Esenciales y de Validez.	34
C.- Clasificación	35

CAPITULO III.- El Contrato de Compraventa.	40
A.- Definición y Naturaleza Jurídica	40
B.- Clasificación del Contrato de Compraventa.	43
C.- Elementos Esenciales y de Validez.	47
D.- Modalidades de la Compraventa.	60
E.- Obligaciones y Garantías de las Partes.	70
F.- La Compraventa a Plazos.	83
CAPITULO IV.- La Compraventa a Plazos y su Legislación.	89
A.- Código Civil Vigente.	89
B.- Ley Federal de Protección al Consumidor.	94
C.- Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.	102
Conclusiones.	107
BIBLIOGRAFÍA.	110

INTRODUCCIÓN

El trabajo denominado “Efecto del Incumplimiento de las Obligaciones Pactadas en el Contrato de Compraventa a Plazos”, fue conformado después de un período de investigación.

La realización de éste trabajo, implica además de llegar a la obtención del Título de Licenciado en Derecho, la de definir que del incumplimiento de las obligaciones que pactan los contratantes en los contratos y en especial en el de compraventa a plazos; existen dos caminos para resolverlo; los cuales son motivo del contenido de los capítulos finales del presente estudio.

Aquí pretendemos como meta primordial proponer las alternativas que presenta el derecho Mexicano para resolver el contrato de compraventa a plazos por la falta de pago, así como las consecuencias y efectos que derivan de dicha acción, considerando los supuestos legales necesarios para ello, ya que como observaremos, éstos últimos pueden ser extremadamente opuestos .

Centrándonos en este trabajo, precisamente al incumplimiento por la falta de pago; expondremos diversos conceptos de ambas voces para aclarar la conceptualización que se les dará en este trabajo.

No debe pasarse por alto que antes de llegar al tema central de ésta investigación, es menester dar vista hacia atrás para conocer los antecedentes del contrato; analizando el pensamiento de los estudiosos del derecho y las aportaciones que han hecho a la humanidad, con el fin de lograr un orden y regulación de las actividades de las personas que conformamos

la sociedad en que vivimos con el objeto de que las actividades contractuales se encuentren apegadas al orden jurídico que nos rige, con ello propiciar un desarrollo armonioso de las operaciones contractuales, siempre apegadas a la esfera jurídica.

Podremos observar que para los juristas es lo mismo solicitar una rescisión que un cumplimiento del contrato, sin embargo, estas acepciones son contrarias puesto que si bien es cierto, que ambos resuelven o dan por terminada de alguna forma la relación contractual existente entre las partes; estos caminos producen diferentes efectos, los cuales son motivo del análisis que se realiza en la presente investigación dando a conocer las características y lo que se obtiene con la rescisión o con el cumplimiento forzosos.

A través del desglose de cada uno de los capítulos a desarrollar, obtendremos el panorama de las diversas acepciones y concepción que se le ha dado a la resolución de los contratos;

Las características generales del contrato de compraventa y la forma en que la ley regula las obligaciones y consecuencias de la compraventa a plazos.

Aún cuando la resolución y la rescisión pretenden el mismo objetivo de resolver una relación obligacional, existe entre ambos una diferencia cualitativa por lo que es imposible confundirles. Esta diferencia consiste en que “la condición resolutoria opera de pleno derecho, puesto que con su sola realización resuelve, ipso jure, la relación dejándola sin efecto, siendo así que si a pesar de ello las partes de común acuerdo, tácito o expreso, no importa; quieren seguir manteniendo la relación, esta, en realidad, no será sino sólo en apariencia la misma, ya que extinguida ipso jure, sostener que dicha obligación sigue siendo la misma tan solo porque las partes lo dicen, equivaldría a tanto como sostener que un muerto puede ser resucitado.

En cambio, el pacto comisorio no opera de pleno derecho, sino que requiere de una manifestación expresa de voluntad que el perjudicado si es que se decide, claro, por la

resolución debe imprescindiblemente hacer saber al incumplido para su debido conocimiento y efectos consecuentes.

En este trabajo se nos permitirá corroborar que tanto en la legislación vigente como en la doctrina, los términos de resolución y rescisión son utilizados indistintamente para referirse al mismo hecho.

Por todo lo que investigamos podremos afirmar que aunque doctrinalmente los términos mencionados de resolución y rescisión, tienen alguna diferencia entre ellos en razón de cuando se da una u otra, se refieren concretamente al mismo hecho de dar por terminada una relación contractual y que en nuestra legislación actual, son manejados indistintamente para denotar lo mismo.

Finalmente analizaremos que además del Código Civil, también resulta aplicable al tema que desarrollaremos, la Ley Federal de Protección al Consumidor.

EFFECTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
PACTADAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA
A PLAZOS.

CAPITULO I

DERECHO COMPARADO

A).- Sistemas Legales Respecto al Incumplimiento.

En el Derecho Romano se contempla al contrato de compraventa o “Pacto Commisorio” con las siguientes características:

*No era un contrato traslativo de dominio, sino únicamente obligaba al vendedor a transmitir, dando lugar a una obligación de entrega.

*Era un contrato constitutivo de obligaciones con la promesa recíproca de comprar y vender y no traslativo de derechos como lo es actualmente.

*El precio debía pagarse en dinero y no en bienes o servicios.

En este derecho, no existía la posibilidad de resolver en forma judicial un contrato de compraventa ya que “no existía el derecho para que el contratante que había cumplido, pudiera pedir la resolución del contrato en contra de la parte que hubiera dejado de cumplir con su

respectiva obligación, ya que el acreedor tenía derecho únicamente a exigir la ejecución del contrato incumplido por el deudor.”¹

Lo anterior denota que en dicha legislación existía un vacío al no proporcionar, a quien hubiera contratado y cumplido con sus obligaciones de un derecho para restituirse de lo aportado en razón de tal obligación y más aún, comprometer en cierta medida a la parte que falló, en la medida de su incumplimiento, para con el que si cumplió; y así la parte afectada sólo tenía la facultad de perseguir al incumplidor negligente o de mala fe, resultando totalmente perjudicial para el vendedor, quien se exponía no solo a perder la cosa sino también el precio en el caso de que el comprador resultase insolvente.

Ante tal situación se utilizaron algunos pactos especiales que procuraban la consolidación de la posición del vendedor

1.- Pacto Comisorio.- Es una facultad que se le da al vendedor, al establecer en una cláusula específica, la facultad de resolver la compraventa cuando el comprador no pagara el precio en el plazo convenido.

Con la LEX COMMISSORIA, “...bastaba entonces que el vendedor diese a conocer al comprador la intención de hacer valer este pacto para que la venta se resolviese de pleno derecho, sin que fuera necesaria la intervención de los tribunales”

Habiendo establecido este pacto comisorio como el que contiene la condición resolutoria de que la compraventa quedaría sin efecto en caso de no liquidarse el precio de acuerdo a lo pactado, se consideraba que se formulaba con las características de una condición suspensiva, encontrándonos entonces ante la compraventa con reserva de dominio, siendo esta la que no

¹ Sánchez Medal Urquiza, José Ramón. La Resolución de los Contratos por incumplimiento. México, Porrúa 1980. P.5.

trasmite la propiedad de la cosa sino hasta que se cumplieran las obligaciones del comprador (pagar el precio), modalidad que se prevé en el párrafo primero del artículo 2312 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal: Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado...”

Se utilizan las condiciones suspensivas para retardar los efectos de una obligación hasta que esta se de; la condición resolutoria es aquella por la que los efectos de una obligación existente cesan al momento en que esta aparece, así vemos que en el caso que nos ocupa, el comprador no adquiere el derecho real sobre la cosa objeto de la compraventa mientras la condición resolutoria no fenece, o sea, que se pierda la oportunidad de aparecer porque el precio ya se pago, lo cual efectivamente nos hace pensar que en cierto modo las compraventas que contenían este pacto comisorio eran unas compraventas con reserva de dominio.

Ortolán, sostiene, al mencionar la compraventa romana, que era esta una convención derivada de la permuta o cambio que en si misma no realizaba ninguna transmisión de la propiedad ni de derecho real, sino que solo producía ciertos vínculos de derecho entre las partes con obligaciones distintas; para el vendedor era la cosa vendida o la mercancía y para el comprador el dinero prometido o precio.²

Cabe mencionar que las formalidades consideradas necesarias y posteriores a la compraventa para que operara la transmisión de la propiedad fueron perdiendo importancia, dando paso a la “traditio” que en los últimos tiempos del derecho romano se considera apta para operar la transmisión de la propiedad.

² M. Ortolán, Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano. P.295 y 296.

Para Sánchez Medal Urquiza al referirse a la compraventa con pago aplazado del precio o venta al fiado, expresa que con la tradición o entrega de la cosa se efectuaba la transmisión de la propiedad y consecuentemente ya no se podía ejercitar por el enajenante una acción reivindicatoria quedando solamente la “actio venditi” en contra del comprador que no pagara el precio, para proteger al vendedor se introdujo la mencionada “Lex Commisoria” o pacto commisorio por la cual se podía considerar el contrato como no concluido y por lo tanto podía el vendedor optar entre exigir del comprador el precio (cumplimiento forzoso de la obligación) o considerar a la cosa como no vendida con la característica que si se elegía por la resolución, no podía después reclamarse el precio.³

Lo anterior lo encontramos plasmado dentro de los artículos 1949 y 2311 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

En el Derecho Canónico lo que era el pacto commisorio en el derecho romano, se transformó en la edad media en “Juramento Promisorio”

En la Edad Media, el concepto religioso tuvo su influencia en el derecho y es así como las obligaciones que se creaban las partes al celebrar un contrato no se consideraban únicamente obligatorias entre ellas, sino que las tenían ante Dios, dando en consecuencia intervención a los tribunales Eclesiásticos en la impartición de justicia por la celebración de actos jurídicos.

Las razones que impulsaron a los antiguos jurisconsultos a aplicar en la compraventa y a todos los contratos sinalagmáticos el principio de la resolución judicial se encuentran contenidas en el conocido aforismo: “frangenti fidem, FIDES non est servanda” (a quien quebranta su palabra, no hay que guardarle la dada).

³ Sánchez Medal Urquiza, José Ramón. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. México Porrúa 1980. P 6.

Esto implica que cuando dos personas contrataban y una no cumplía su promesa la otra no solo se hallaba a ser dispensada de cumplir la suya, sino podía reclamar la ejecución forzada del contrato y, además tenía la posibilidad de citar a la parte incumplida ante el tribunal Eclesiástico para hacer constar que la fe prometida no había sido cumplida y exigirle el cumplimiento de la obligación.

El Derecho Canónico aplicó esta fórmula a todos los contratos sinalagmáticos indistintamente y es así como se reconoce y establece por primera vez el derecho para un contratante de obtener la resolución del contrato que su contraparte se niega a ejercitar, todo esto ante un Tribunal de Derecho.

El pacto canonista a diferencia de la “*lex commisoría*” que se menciona en el Derecho Romano, no concedía autorización al perjudicado con el incumplimiento para resolver el negocio de propia autoridad, o considerarlo extinguido ipso jure o de pleno derecho como resultado de la sola voluntad del contratante, sino que era necesario se compareciera ante el Juez de la Iglesia, el cual gozaba de un poder soberano de decisión para que lo descargara a su vez de la propia obligación contraída y así el juez libre de pronunciar o rechazar la resolución, según las circunstancias del caso, si decidiera que procede ésta, no solamente condenaba al incumplido a las penas eclesiásticas por la violación de la fe prometida, sino a pagar también el monto de la cláusula penal que se hubiese establecido.

Para la Iglesia no hay una parte privilegiada a la que le otorga recursos que le favorecen, sino que ambas partes que se obligan se encuentran en igualdad de derecho, puesto que lo importante es la buena o mala fe con que se actúa ya que el cumplimiento de la promesa dada, es cumplir con Dios.

B).- Código Civil Francés.

El estudio del Derecho Francés es importante, porque nuestro Código Civil desde 1870, estuvo influenciado de este derecho, y como estudiaremos en la comparación que se haga respecto a los artículos de los Código Francés y Mexicano, existe gran similitud de criterios en el tratamiento de la resolución de los contratos.

Las ideas respecto a la resolución de los contratos por incumplimiento por la aplicación de la cláusula de la “lex commissoria” no sólo como un pacto expreso, sino también tácito o sobreentendido se debe a los autores Dumoulin. Domat y Potuier, durante los siglos XVI, XVII y XVIII, con la salvedad de que en una u otra forma, se ameritaba de la decisión de un Tribunal para que decretara la resolución.

En el Derecho Francés no se estableció que la acción resolutoria sólo competía en provecho del vendedor, sino también se contemplo como un recurso a favor del comprador por el eventual incumplimiento de su contraparte en sus obligaciones.

Pothier explicaba que la falta del pago del precio establecido, permitía demandar la resolución del contrato aún en el caso de que existiese pacto comisorio, aunado a esto, expresaba que: en los contratos sinalagmáticos se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte el incumplimiento de alguno de los compromisos de la otra. Aun cuando no se hubiera expresado en el contrato el incumplimiento de vuestra obligación como condición resolutoria de la que yo contraje para con vosotros, sin embargo este incumplimiento puede muchas veces producir la rescisión de la venta y consiguientemente la extinción de mi obligación, pero es preciso que se haga la declaración por el juez.

Es de observarse que el Derecho Francés contempla las ideas del pacto commissorio romano así como el sistema canónico de resolución, ya que nos habla de que en todo contrato sinalagmático existe una condición resolutoria sobreentendida o como dicen los interpretes, un pacto commissorio tácito para el caso de que una parte no satisfaga su compromiso.

Asimismo se denota la necesidad del requerimiento de declaración judicial para dar por finiquitado el contrato, que no puede ser rescindido de pleno derecho.

Capitant habla de la incomprensibilidad de que en el Código Napoleónico se presenten inexactitudes de que se combinaran el sistema romano y el canónico en cuanto que el primero no precisaba de una declaración judicial y el segundo si, sobre todo tomando en consideración la capacidad de los redactores, “obedece esto, a que reprodujeron malentendidas las explicaciones que aducía Pothier en su tratado de las Obligaciones a propósito de las condiciones resolutorias.

Explicando un poco éste fenómeno, se aclara que en los contratos sinalagmáticos se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte, el incumplimiento de algunos de los compromisos de la otra.

Esta relación entre la condición resolutoria expresa y la resolución judicial por incumplimiento, fue la causa del engaño de los redactores del Código Civil. Traduciéndose mal el pensamiento de Pothier, quien se guardo mucho de hablar de condición resolutoria sobreentendida.

Como haya sido, los intérpretes del Código Civil, engañados por su redacción defectuosa, creyeron que este texto continuaba la tradición romana y consagraba simplemente la practica de la Lex Commissoria, dicen, que era costumbre en Roma expresarla en las ventas para proteger al vendedor de la insolvencia del comprador quedando relegada a ser una cláusula de

estilo. Asimismo se llego a sobrentender cuando las partes no lo habían expresado y no solamente tratándose de la venta, sino de todos los contratos sinalagmáticos.

El sistema francés contempla que el deudor debe ser interpelado por el acreedor quien debe manifestar su deseo o voluntad de ser pagado sin dilación. En este momento el incumplidor-deudor queda legalmente definido en una situación de retraso culpable o mora. Sólo a partir de este momento, los daños y perjuicios se empezaran a generar en razón a lo que expresa el texto del artículo 1146 del Código Civil Francés: “Los daños y perjuicios no se deben, sino cuando el deudor esta en mora de cumplir su obligación...”

Y no es que el derecho a la indemnización no nazca desde el instante mismo en que se producen los daños, es sólo que el Juez debe reconocer al perjudicado exclusivamente aquellos, subsiguientes a la constitución en mora.

Es por ello que el sistema francés sostiene la tesis que afirma que la mora es el único retraso jurídico que permite ejecutar el artículo 1184. Esta tesis, conocida como sistema de la mora interpelatoria o mora “ex persona” merece ser explicada con detalle, porque lo que implica vale para otros muchos países que en su día tomaron como modelo el patrón seguido por este cuerpo legal, como es el caso de la ley civil mexicana.

Los principios que caracterizan al sistema francés, respecto a la existencia de retraso y a las consecuencias que para el deudor derivan de la inobservancia del tiempo en el cumplimiento de la obligación, son los dos siguientes:

- 1.- No existe mora del deudor, como regla, sino mediante interpelación.

Con arreglo al artículo 1139 del Código Civil Francés, “el deudor incurre en mora, bien por requerimiento u otro acto equivalente, bien por efecto de la convención, cuando según ella, sin necesidad de acto alguno, y por el simple transcurso del término, se convierte en moroso.”⁴

2.- No ha lugar a pago de daños y perjuicios en el cumplimiento de las obligaciones contractuales si antes no ha sido constituido el deudor en mora.

En relación con el requisito de la previa interpelación del acreedor al deudor para que la mora se produzca, explica Deprez... “el retraso en la ejecución es una forma de inejecución, una violación, de las condiciones en las que debió de cumplirse la obligación”

El retraso del deudor en la ejecución de su obligación entraña ciertas consecuencias jurídicas entre el acreedor y el deudor. La cuestión es saber si los efectos jurídicos del retraso se producen automáticamente y por el solo hecho del retraso, o bien si se hayan subordinados a alguna formalidad por la que el acreedor deberá requerir al deudor para que cumpla, o no, en su defecto, hacer constatar el retraso; en este caso el retardo es suficiente por si mismo o es necesaria una constitución en mora para que el retraso produzca efectos jurídicos.

Descartadas las obligaciones que no tienen plazo, en las que es necesario un requerimiento de pago para que exista retraso, en las obligaciones con un plazo determinado ni se impone como consecuencia lógica la necesidad del requerimiento para que exista retraso y mora, ni es en modo alguno incompatible la noción de constitución de mora (mediante requerimiento) respecto de las mismas: “en efecto, se puede perfectamente concebir que la sola llegada del término no basta para constituir al deudor en retraso, es decir, en mora, y que es necesario,

⁴ Cardenal Fernández Jesús. El Tiempo en el cumplimiento de las obligaciones. Madrid. Ed. Montecorvo, 1979 pp.153.

también en el caso de las obligaciones a término, requerir, al deudor y constatar su no cumplimiento.” Esto es, efectivamente, dice Deprez, lo que se produce en el Derecho Francés.

También se habla de que solamente la mora constituye retraso jurídico. Colín y Capitant: “Cuando el deudor no ha cumplido su obligación el acreedor debe en primer lugar, pedir que se le declare que ha incurrido en mora en el cumplimiento.”⁵

Escribe Carbonier, refiriéndose a los supuestos de ejecución directa: “Es éste el ámbito característico de la constitución en mora, que, en principio (y con alguna excepción, impone una condición, a falta de la cual el resarcimiento por morosidad no ha de presentarse. El principio general consiste en que el deudor de una suma de dinero (art. 1153) o de cualquiera otra prestación (art. 1146), no está obligado a indemnizar los daños y perjuicios por el simple retraso en cumplir su obligación. Sólo queda obligado si se ha constituido en mora y por el periodo de tiempo que a la misma subsigue...La solución, según la cual las deudas le exigen por el acreedor y no se ofrecen por el deudor, se expresa también a través de una fórmula algo diferente: el simple transcurso del término no implica la constitución en mora”⁶

De todo lo señalado con anterioridad se deduce que en el sistema francés no existe retraso jurídico sin mora, es decir, sin que antes el deudor haya sido constituido en mora de cumplir y que los daños y perjuicios reparables son solamente los posteriores al nacimiento de aquella.

El simple retraso en cumplir no obstante su mención expresa en el artículo 1147 del Código Civil Francés, no es relevante a efectos indemnizatorios.

⁵ Colín y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, Madrid, p.30.

⁶ Carbonier, Derecho Civil. Barcelona. Ed. Bosch. 1971. T.II V. II P.601.

Cuestión distinta y muy debatida en la doctrina civil francesa, íntimamente relacionada con los principios en el artículo 1146, es la de si el acreedor ha de constituir al deudor en mora también cuando reclame daños y perjuicios por incumplimiento definitivo llamados en este caso compensatorios, y no solamente cuando reclame daños y perjuicios por retraso, llamados, en contraposición a los anteriores, moratorios.

La controversia acerca de la exigencia de la constitución del deudor en mora, en materia de daños y perjuicios, de forma sintética queda resumida en las siguientes posturas:

1.- La constitución en mora es siempre necesaria en caso de retraso en el cumplimiento; ello es así por la significación misma de la constitución en mora, pues, sin que previamente tengamos ésta; o bien existe un aplazamiento tácito del acreedor para el cumplimiento, y en tal caso de que daño pediría reparación o bien se puede pensar que el retraso del deudor no ocasiona daño alguno al acreedor, pues en otro caso, por que habría esperado para reclamar su crédito.

2.- La constitución en mora, como exigencia, esta excluida en caso de incumplimiento, es decir, cuando se reclamen daños y perjuicios no moratorios, sino compensatorios:

a).- Porque la constitución en mora presupone solamente la existencia de un retraso y esta destinada a constatar oficialmente su existencia y los daños que de ella derivan;

b).- Porque la fijación del punto de partida de la atribución de daños y perjuicios y la prueba de que el acreedor no ha consentido tácitamente el retraso que son los objetivos que se persiguen con la constitución de la mora, están excluidos por definición cuando se trata de un incumplimiento definitivo y por ello carece de sentido a efectos de reclamar daños y perjuicios compensatorios;

c).- Porque cuando el acreedor no persigue la ejecución de la obligación, cosa que ocurre cuando resulta cierto que la obligación no puede ser ejecutada, para que serviría constituir en

mora al deudor; ahora bien la reclamación de daños y perjuicios compensatorios excluye el retraso y tiene por finalidad compensar del incumplimiento.

3.- La constitución en mora, como exigencia, sólo esta excluida si el incumplimiento definitivo aparece inmediatamente como cierto y seguro.

A esto dicen Planiol y Ripert, ha de distinguirse según las circunstancias: así como resulta incuestionable que la previa constitución en mora se revela del todo inútil cuando por imposibilidad, por declaración del deudor, o por otras razones se sabe con seguridad que el deudor no cumplirá: sin embargo, en los casos en que el deudor se abstiene de realizar una prestación todavía posible y para el acreedor aceptable, la atribución de daños y perjuicios compensatorios debe considerarse subordinadas a la previa constitución en mora; en consecuencia, los daños y perjuicios compensatorios no escapan, por principio, a la necesidad de constitución en mora.

Existen algunas excepciones para los principios antes expuestos. El mismo sistema contempla dos tipos de ellas en relación al requisito de la exigencia de una previa constitución en mora del deudor, para que haya lugar a indemnización de daños y perjuicios por causa de retraso en el cumplimiento de la obligación. Pero en verdad ninguna de estas constituye una verdadera excepción en el sentido de que el simple retraso venga a ser determinante para efectos indemnizatorios.

El primer grupo de excepciones se refiere a que el principio de la constitución en mora para poder reclamar daños y perjuicios (artículo 1146 del Código Civil Francés) no se aplica en aquellos casos en los que la ley dispensa este requisito por las siguientes causas:

a).- Es inútil, como en el caso de obligaciones negativas (artículo 1145 Código Civil Francés).

b).- Porque el cumplimiento es extemporáneo (el deudor ha dejado pasar el único momento en que la obligación pudo ser ejecutada).

La doctrina añade otros dos supuestos:

c).- La prestación se ha hecho imposible (pérdida del objeto que debía entregarse).

d).- Cuando el deudor ha manifestado formalmente no querer cumplir la obligación a su cargo.

En todos estos casos, la no exigencia de la previa constitución en mora no significa sostener que el solo y simple retraso en cumplir esa fuente de responsabilidad, significa por el contrario, que en estos supuestos existe desde el momento del vencimiento infructuoso de la obligación, un estado de incumplimiento definitivo, que en si mismo incluye la hipótesis de retraso.⁷

Planiol y Ripert sostienen que una vez vencida la obligación, si el deudor no ha cumplido y no se tiene la certeza de que será definitivo, la reparación de daños y perjuicios, que serán entonces “compensatorios”, debe estar subordinada a la previa constitución en mora no obstante nos encontramos ante un incumplimiento tal.

Como resultado de todo lo anterior nos inclinamos por el concepto del incumplimiento definitivo en los casos de falta en la ejecución de prestaciones periódicas pactadas en un contrato, por ejemplo, en una compraventa a plazos en la que se pactan pagos sucesivos , dada la propia naturaleza del contrato, al faltar un pago en la fecha señalada, se esta ante un incumplimiento de una parte medular de la obligación, ya que el vendedor compromete la cosa vendida a favor del comprador, única y exclusivamente por la contraprestación a recibir, que

⁷ Op. Cit. T. II p. 605.

es el pago en la forma estipulada. Esto permite vislumbrar que en el sistema francés se presentan dos formas para la resolución de un contrato.

La primera de ellas puede comprenderse en el sentido de que en el momento de presentarse la causa de resolución, el contrato queda resuelto de pleno derecho; entendiéndose con esto, que existe una condición resolutoria, que de ninguna manera suspende los efectos del contrato, sino que las obligaciones que implica este son inherentes e inmediatamente exigibles.

“Mientras la condición resolutoria esta en suspenso, el contrato se encuentra como puro y simple, en consecuencia, el acreedor bajo condición resolutoria no se realiza, el contrato y los efectos que el mismo produce quedan adquiridos en forma definitiva. En cambio, si la condición resolutoria se realiza, el contrato cae y con el todos los efectos que había producido, teniendo en este caso la condición resolutoria una retroactividad semejante a la de la condición suspensiva, aunque sus efectos sean inversos, de donde resulta que si la obligación se había ya ejecutada, tiene lugar a la restitución de lo que se hubiere recibido.”⁸

La segunda forma de resolución de un contrato se caracteriza porque ésta no se presenta de pleno derecho, lo que da lugar a la intervención de un juez. En este caso, se habla de una acción de resolución, que se concede a la parte que está dispuesta a cumplir la obligación contraída, o bien que ya la haya cumplido, sin que la otra parte tenga algún derecho para hacer que se resuelva el contrato. El juez ante el cual se presenta la demanda de resolución no esta obligado a decretarlo así de inmediato, sino que puede conceder un plazo de gracia, que no es renovable, según las circunstancias.

⁸ Cardenal Fernández Jesús. El tiempo en el Cumplimiento de las Obligaciones. Madrid. Ed. Montecorvo 1979 P. 166.

C).- Código Civil Germano.

El tratamiento que se da al acto resolutorio en el sistema germánico difiere, como enseguida veremos del sistema francés, en algunos aspectos importantes. Iniciaremos señalando el contenido del artículo 326 del Código Civil Alemán, que textualmente expresa: Artículo 326.- “Si en un contrato bilateral una parte está en mora en cuanto a la prestación que le incumbe, la otra parte puede señalarle un plazo prudencial para la ejecución de la prestación con la declaración de que rehusará aceptar la prestación después del transcurso del plazo. Después del vencimiento del plazo está autorizada a exigir indemnización de daños a causa del no cumplimiento o a desistir del contrato, si la prestación no está realizada a tiempo; la pretensión al cumplimiento queda excluida.....⁹

Como podremos haber observado, en este artículo a diferencia del 1184 del Código Civil Francés, la constitución en mora forma parte integrante y expresa del acto resolutorio, es decir, la acción de constituir en mora al deudor mediante interpelación, se omite para las obligaciones que tengan señalado un plazo para el cumplimiento, esto es, que el deudor incurre en mora por la sola llegada del día del vencimiento sin necesidad de que medie ninguna intimación o requerimiento de parte del acreedor. Esto se refleja tácitamente en el artículo 284-II del Código Alemán que dice: “Si esta señalado para la prestación un tiempo según el calendario, el deudor incurre en mora sin requerimiento si no cumple la prestación en el tiempo señalado...” Lo que indica que la mora del deudor se produce de forma automática, sin necesidad de interpelación, por el solo hecho de que se llegue el día señalado sin haber

⁹ Sánchez Medal Urquiza José Ramón, De Los Contratos Civiles. México. Ed. Porrúa P.17

cumplido con la obligación contraída. Observamos así una específica diferencia en el tratamiento del retraso y de la mora, con respecto al sistema francés.

Otra característica que separa, por lo menos teóricamente a ambos sistemas es la de que en el sistema germánico no se encuentra estipulada una mora que con carácter general preceptúe la exigencia de una previa constitución del deudor en mora para que los daños y perjuicios en retraso sean debidos.¹⁰

Sin embargo, en la práctica, ambos sistemas coinciden en los resultados, ya que la diferencia recién mencionada solo tiene importancia si además existe un expreso reconocimiento del retraso entre los supuestos que constituyen incumplimiento o cumplimiento defectuoso de la obligación.

Este sistema, al que se le denomina de la mora objetiva o mora “ex re” se basa en principios:

1.- No existe un retraso relevante por inobservancia del tiempo en el cumplimiento de la obligación que sea distinto de la figura de la mora, en las obligaciones con plazo fijo de cumplimiento. Esto no puede tener lugar cuando el vencimiento (momento de exigibilidad) y mora (momento de responsabilidad por retraso) se hayan hecho coincidir temporalmente. Se trata precisamente de una coincidencia o similitud entre exigibilidad y morosidad, ya que la llegada del día establecido para el cumplimiento produce la mora del deudor, por la obvia razón de que desde el mismo momento en que habría pedido hacer aquel (es decir, el simple retraso) ha nacido ya el estado de mora.

Por lo cual “vencida y no cumplida una obligación con un plazo señalado para el cumplimiento, el deudor incurre en mora sin necesidad de un acto posterior (o anterior pero

¹⁰ Cardenal Fernández Jesús, Op.Cit.P.168

distinto del hecho del vencimiento) de parte del acreedor reclamando al deudor el cumplimiento; por no ser necesario ese acto, no cabe un retraso como espacio de tiempo entre el vencimiento y el requerimiento. En estas hipótesis rige el principio o regla que se expresa con la frase “dies interpellat pro homine”, si el deudor deja pasar el día límite del plazo establecido el cumplir sin haber realizado la conducta debida, incurre automáticamente en mora, es decir, sin necesidad de requerimiento.”¹¹

La regla de la necesidad de interpelación acreedor-deudor puede entenderse no solo en beneficio del acreedor significando que este desea ser pagado de inmediato, sino que indica también que el deudor hasta ese momento (vencimiento) tiene derecho a ejecutar la obligación con plazo establecido en exclusivo beneficio del deudor, la coincidencia del vencimiento del plazo con el comienzo del estado de mora impide hablar de un posible retraso relevante distinto de aquella.

2.- Aceptando que desde el instante mismo del nacimiento de la obligación existiera un retraso en cumplir durante todo el tiempo que exceda de aquel plazo razonablemente necesario para ejecutar la prestación: “sería sin embargo, indispensable, para admitir la tesis del simple retraso relevante, algún mandato o precepto legal que sancionase como ilícito el comportamiento del deudor por el solo hecho del retraso en cumplir”¹²

En ausencia de una norma que sancione el “retraso”, sin más, es válido pensar que el legislador no lo considera como infracción del deber de cumplimiento puntual. Cobra fuerza esta consideración de la irrelevancia del simple retraso si se relaciona la falta de mención del “retraso” en la Ley con el principio de que sobre el deudor pesa el deber de tomar la iniciativa,

¹¹ Idem. P.170.

¹² Idem. P.173.

salvo que así se haya establecido en la obligación (caso de las llamadas deudas “portables”, así llamadas porque han de cumplirse en el domicilio del acreedor).

Indica Larenz que “la comunidad jurídica no se enfrenta espontáneamente con el deudor moroso, sino que encomienda al acreedor la decisión y el momento en que quiere perseguir su derecho”. Al deudor solo se le exige estar dispuesto para la prestación; el deber de “procurar el cumplimiento” solo se le exige para constituir en mora al acreedor, no en cambio para evitar la suya.

De todo lo narrado se comprende que: en el sistema germánico la no observancia del tiempo en el cumplimiento (el retraso) se resuelve: en caso de obligaciones a plazo, en una mora automática, que nace por la sola llegada del “dies”, dada la establecida coincidencia entre vencimiento y mora del deudor; en las demás obligaciones, a falta de un precepto que sancione el “simple retraso”, la no observancia del tiempo en el cumplimiento es irrelevante, y se hace necesario un requerimiento del acreedor al deudor ordenando el cumplimiento; el retraso en adelante tiene trascendencia jurídica, pero en cuanto el deudor ha incurrido en mora en virtud de la interpelación, y no por el mero hecho de haber incumplido. El Código Civil Alemán contempla la resolución de las obligaciones de donde se desprende lo expuesto en los artículos del 325 al 327, 346, 348 al 350, 354 al 356 ¹³

¹³ Op. Cit. P. 40-42

D).- Código Civil Español

La legislación española puede entenderse como parte integrante del sistema francés, ya que como analizaremos, en términos generales el tratamiento que le da a la resolución mantiene la línea de dicho sistema.

El artículo 1124 del Código Civil Español, refiere, respecto al acto resolutorio al tenor de su texto lo siguiente: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, el Tribunal decretará la resolución que se reclama al no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo cuando este resultare imposible. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de adquirentes con arreglo a los artículos 1295, 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.” De lo anterior se desprende que la facultad y la acción resolutoria se encuentran implícitas en el citado ordenamiento aunque podemos subrayar que según la terminología no está contenida una condición resolutoria (entendiendo a las condiciones como acontecimiento futuro de realización incierta al cual se relaciona la resolución eventual del contrato) sino una facultad a favor de la parte cumplidora que aplicará una medida de sanción a la parte que incumplió y es la misma medida una protección para quien si realiza las obligaciones a su cargo.

Hay que hacer notar que del texto del artículo 1124 tenemos que el ejercicio de la facultad otorgada a una de las partes, de rescindir el contrato por incumplimiento de la otra puede llevarse al cabo extrajudicialmente, esto es, ipso iure, sin la forzosa intervención de un tribunal

de derecho, más sin embargo, y como sucedería en cualquier parte, si hubiera negativa de aceptar la resolución con sus consecuencias, o no estuviera aceptada la causa hecha valer para dar por terminado así el contrato, sería necesaria una declaración judicial.

La parte del artículo que comentaremos que reza: “El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo” nos indica que existe la posibilidad legal de una ampliación, en términos de tiempo, para que la parte que no cumplió lo haga sin que se decrete la resolución, no obstante que a juicio de la parte que demandó, se hubiera dado en la realidad una causa de resolución o incumplimiento suficiente para ejercitar su facultad, todo ello basado en aquellas “causas justificadas” que sean motivo suficiente para conceder un plazo a efecto de que se cumpla la obligación.

Se nos antoja muy vaga la referencia de “causas justificadas” y con ello en primer término, se conceden facultades amplísimas al tribunal para que estime que son “causas justificadas” lo cual puede ser aprovechado en forma mal intencionada para no cumplir a tiempo con las obligaciones a cargo del contratante-deudor. Sin embargo, la jurisprudencia ha establecido que debe existir una marcada tendencia al mantenimiento del vínculo contractual. La resolución no se liga con todo incumplimiento de contrato sino que exige un incumplimiento de considerable importancia.

Por otra parte en íntima relación con el tema de este trabajo y a manera de excepción a la forma de resolver las obligaciones ya expuestas en este Derecho, referente a la compraventa de inmuebles, el artículo 1504 del Código Civil Español indica: “En la venta de bienes inmuebles aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendría lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá

pagar, aun después de expirado el término, y no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término.

Esta necesidad de un requerimiento notarial o judicial para que la resolución opere, aun cuando hayan estipulado las partes un pacto resolutorio expreso. Es una excepción a la regla general de la resolución y...”como quiera que el Código sólo dispone lo visto excepcionalmente para el caso de falta de pago del precio, hay que pensar que en aplicación de las reglas generales, si quien incumple no es el comprador, sino el vendedor, que no entrega la cosa inmueble, la resolución del contrato tendrá lugar, si así se pactó, de pleno derecho por el simple hecho de la no entrega a tiempo, sin que sea posible verificaría después mientras tanto que no se haya sido requerido judicialmente o notarialmente.”

Como lo dispuesto en el Artículo 1504 es de carácter excepcional, se puede entonces pensar en la existencia de una regla general que es: el pacto resolutorio expreso por inobservancia del termino, precluye el deber a cumplir si, vencido el término, el deudor no ha verificado la prestación a su cargo, luego entonces se produce para él un estado de incumplimiento definitivo, sin perjuicio de que pueda ser requerido judicialmente o notarialmente por el acreedor para que cumpla.

La Jurisprudencia española ha definido que el estado de incumplimiento solo nace desde que la facultad de resolver es debidamente ejercitada, por lo que se puede pensar que el deudor puede cumplir y evitar el derecho de resolución mientras no se le notifique la voluntad del acreedor de resolver el contrato y sólo habrá simultaneidad entre retraso e incumplimiento, si vencida la obligación sin haber sido cumplida, el acreedor ejercita su derecho a la resolución, Lo anterior compensa la ventaja que el acreedor tiene al no estar limitado para iniciar el

ejercicio de la facultad resolutoria en virtud de que el deudor puede pagar aunque haya transcurrido el término establecido durante ese periodo de tiempo.

E).- Código Civil Italiano.

El tratamiento de que es objeto la resolución en este Código, difiere en algunos rasgos, tanto del sistema francés como del germánico.

El sistema Italiano ha sufrido modificaciones sustanciales respecto de sus Códigos y consecuentemente sobre la concepción jurídica de la resolución. Es de mencionarse el artículo 1165 del Código Civil del año 1865 y posteriormente el artículo 1453 del año 1942, en los que observamos el cambio realizado en menos de cien años, para así proseguir en la línea de nuestra exposición y mencionar las características que presenta la legislación sobre resolución que rige actualmente. El Código Civil Italiano respecto de la resolución establecía: Artículo 1165.- “La condición resolutoria es siempre sobreentendida en los contratos bilaterales en el caso de que una de las partes no cumpla su obligación. En tal Hipótesis el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte a quien no fue hecha la prestación, podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato a la otra parte, cuando esto sea posible, o su resolución con el

resarcimiento de daños en ambos casos. La resolución del contrato debe demandarse judicialmente y puede conceder al demandado una dilación, según las circunstancias.”¹⁴

Este artículo se basa en el artículo 1184 del Código Civil Francés, contiene elementos que complementan a los contratos bilaterales con una cláusula resolutoria tácita para el caso del incumplimiento del deudor. De este modo nacía la acción de resolución a favor del acreedor sin que se tuviera que constituir en mora al deudor.

El sistema de resolución del Código Civil Italiano presenta diferencias con los sistemas generales antes expuestos:

Con el Sistema Francés, en cuanto a los modos de constitución del deudor en mora, pues aunque el artículo 1219 del Código Civil Italiano establece como regla la necesidad de interpelación, sin embargo, admite la automática constitución en mora cuando la obligación sea a plazos y esta haya de cumplirse en el domicilio del acreedor en virtud de la propia excepción que el artículo mencionado establece.

Por otra parte, la exigencia del previo estado de mora en el deudor para que se origine el deber de reparar los daños causados, no se halla en el Código Civil Italiano sancionada de forma tan explícita como en los que siguen el sistema francés. En este sentido, no se encuentra en el articulado del Código Civil Italiano un precepto que explícitamente como en el artículo 1146 del Código Civil Francés otorgue los daños y perjuicios siempre y cuando el deudor este en mora.

En el Derecho Italiano una vez demandada la resolución de un contrato, no existe para el tribunal la facultad de otorgar al deudor un plazo de gracia como en el Código Civil Francés,

¹⁴ Ibidem. P.23

sin embargo, en el Código Civil Italiano si el incumplimiento tuviere escasa importancia, habida cuenta el interés de la otra, el Juez podrá estimar la procedencia o no de la acción de resolución.

En relación con el Sistema Germánico el hecho de que el Código Civil Italiano no consagre con carácter general para todas las obligaciones a plazo (solo lo establece para las que deben cumplirse en el domicilio del acreedor) la mora automáticamente por la sola llegada del día señalado para el cumplimiento, ya le separa de los Códigos que siguen se sistema; pero lo que diferencia de modo singular al Código Civil Italiano tanto de los seguidores del sistema germánico como de los que siguen el sistema francés, es la expresa mención al “retardo en el cumplimiento, como hipótesis de cumplimiento inexacto de la obligación con relación al tiempo; distinto del supuesto del incumplimiento total y absoluto y también distinto de la mora. Doctrinalmente se ha sostenido que en este derecho hay 4 formas de resolución a saber:

- a) Por medio de sentencia judicial,
- b) Por autoridad del acreedor que intima por escrito al deudor a que cumpla, apercibiéndolo de que transcurrido un término no menor de 15 días el contrato será resuelto;
- c) Resolución prevista en el texto de la cláusula resolutoria que se inserte en el contrato, la cual operara eventualmente de derecho si así lo declara la parte interesada;
- d) La resolución que se deriva del vencimiento del término esencial.

De todo lo anterior se puede determinar que el derecho Civil Italiano es el más completo en este tema al otorgar diferentes opciones que son justas puesto que cada parte en una relación jurídica bilateral, se obliga en los términos en que se expresa por voluntad propia,

y de los artículos relativos se desprende firmeza en cuanto a como quede resuelto un contrato con las consecuencias de tal acción.

F) Código Civil Argentino.

En Argentina, la resolución se encuentra reglamentada por el artículo 1204 del Código Civil y de su texto se desprende que no sigue con franqueza ni al sistema francés ni al alemán como lineamiento general de resolución sino que se adhiere claramente al sistema italiano el cual fue ya objeto de comentario en el inciso C) de este capítulo y sobre el cual expresamos opinión en el sentido de que nos parecía la legislación más completa y detallada en materia de resolución, al tiempo que imprimía en sus disposiciones cierta firmeza en el tratamiento de la figura del deudor, en casos de incumplimiento de alguna obligación contractual.

Como primera diferenciase anota la inclusión de la facultad implícita de resolución en las obligaciones recíprocas, cosa que únicamente existía en forma expresa; debido a que con anterioridad se actuaba con más buena fe y se contrataba con el ánimo de cumplir, más las condiciones socio-económicas de un país inciden directamente en las actuaciones comerciales de la gente por lo que fue necesario hacer más severa la legislación.

Será una de las principales razones que con anterioridad se actuaba con más buena fe y se contrataba con el ánimo de cumplir, más las condiciones socio-económicas de un país

inciden, directamente en las actuaciones comerciales de la gente por lo que fue necesario hacer más severa la legislación.

Se nota igualmente que la Ley concede a la parte que incumplió un término no menor de 15 días (a menos que se estipulara otra cosa) que comience no a partir del momento en que por plazo establecido la obligación debía ejecutarse, sino a partir de la excitativa que el acreedor hace a la parte que no ha cumplido a efecto de exigir el cumplimiento. Menciona la doctrina que tal requerimiento debe ser en forma fehaciente ya que la consecuencia del mismo será que el contrato quede “sin más” resuelto y con las consecuencias del seguimiento de derecho para reclamar daños y perjuicios.

En el caso de la existencia de un pacto comisorio expreso, admite la legislación una resolución que opera “ipso jure”, con la sola comunicación que haga una parte a la otra de tal determinación, con tal de que antes de la exteriorización de la voluntad de resolver la obligación no se efectúe un cumplimiento tardío que tendría que ser aceptado.

G) Derecho Mexicano

Es de mencionarse que la existencia del Código Civil del 13 de diciembre de 1870 promulgado por el entonces Presidente de la República don Benito Juárez, no es considerado como el primero en la República Mexicana que regulara a la legislación civil.

Por su parte Raúl Ortiz Urquidi menciona como el primer Código Civil de México y de Iberoamérica al de Oaxaca de 1927-1928 y que en materia de resolución consigna en su artículo 980 los mismos términos del ya antes citado artículo 1184 del Código de Napoleón.

Se hace también referencia a un código del estado de Oaxaca del año de 1852 del que se presume seguía los lineamientos del anterior, al igual que los dos siguientes de Veracruz de 1861 y de 1868 (artículos 1081 y 1082 del de 1861 y 1425 y 1426 del de 1868).¹⁵

Pasando al Código Civil de 1870 en primera instancia mencionaremos que nuestra legislación de la época notablemente influenciada por la española siguió los lineamientos a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior y así lo reconoce la comisión integrada por MARIANO Yáñez, F.M: La Fragua, Isidro A. Montiel y Duarte y F. Eguía Liz en su exposición del proyecto del Código del Distrito Federal y Territorio de la Baja California .

Del Código Civil de 1870 los artículos que nos hablan de la resolución del contrato por el incumplimiento en el pago son: 1465, 1466, 1537, 1770, 1773, 1774, 3032, 3033, 3034. Tales artículos refieren la resolución siguiendo lo establecido en la legislación española y francesa

En el Código Civil de 1884 promulgado por el entonces Presidente de la República Manuel González en relación a la rescisión que nos ocupa no hubo cambio alguno, ya que el contenido de los artículos antes referidos del Código de 1870 únicamente fue cambiado y puesto exactamente en los mismos términos en los artículos 1349,1350 y 1421.

Manuel Mateos Alarcón en su estudio sobre los Códigos Mexicanos trata las diferencias en los efectos jurídicos de la resolución expresa e implícita: “1ª.- La resolución del contrato producida por el verificativo de la condición resolutoria expresa se produce de pleno derecho

¹⁵ Ortiz Urquidi Raúl. Derecho Civil. México. Ed. Porrúa. 1982.

en el acto en que ésta se realiza; por el contrario, la resolución debida a la condición resolutoria implícita exige una sentencia judicial en juicio contradictorio.” “2^a.- La resolución motivada por el verificativo de la condición resolutoria implícita depende de la voluntad del contrayente perjudicado, que tiene derecho para exigirla o para pretender el cumplimiento del contrato y la indemnización de daños y abono de intereses. En la condición resolutoria expresada hay dependiente de la voluntad de los contrayentes, pues tan luego como se verifica el acontecimiento previsto por ellos, se resuelve el contrato de pleno derecho. “3^a.- La resolución producida por la condición expresa no da lugar al resarcimiento de daños y perjuicios a favor de alguno de los contrayentes, porque es el resultado natural de su voluntad y no el efecto de una falta imputable a alguno de ellos.”

Por el contrario la resolución proveniente de la condición resolutoria implícita otorga derecho al perjudicado para exigir el resarcimiento de los daños y abono de intereses ¹⁶

¹⁶ MATEOS ALARCÓN M. Tratado de Obligaciones y Contratos. Tomo III. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal promulgado en 1870 con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el Código de 1884, México 1892.

CAPITULO II

EL CONTRATO

Generalidades

Fijando como puntos de partida y de llegada el hecho de que los romanos conocían tan sólo figuras de contratos singulares y, en cambio, en la actualidad concebimos el contrato como categoría genérica.

El concepto moderno del contrato se deriva, no del *contractus* de los romanos, sino del *nudo pacto* (*conventio*), reconocido por el derecho romano más antiguo, implicaba el hecho voluntario o el hecho no voluntario y no lo que los romanos llamaban *contractus*, que era el vínculo que mediaba entre dos personas, tuviere, éste como ya se dijo, su origen en un hecho voluntario o en otro hecho no voluntario, era además un vínculo que se producía tan solo en la relación de simples voluntades, al cual correspondían diversas clases o tipos de contrato. Sólo aquellas diversas clases de contrato daban lugar a acción, esto es, eran reconocidas por el ordenamiento jurídico y protegidas contra su incumplimiento.

Los factores que han contribuido a la formación de la figura del contrato, en el que se enfrentaban tres prestaciones determinadas y susceptibles de resolverse en una relación que da origen a obligaciones de dar, hacer o no hacer y por el otro lado el *nudo pacto*, que en su origen no creaba ni obligaciones ni acción.

El contrato moderno, en realidad, no es sino un pacto, es decir, un acuerdo de voluntades cuyo contenido da origen a una obligación. Este resultado aparece ya clarísimo con el jurista francés Pothier con quien y por su conducto dicho concepto pasa al código civil francés y

posteriormente pasa al código italiano, del cual lo ha recibido nuestro código civil vigente; transformado en un modelo general abstracto, susceptible de formarse por un contenido obligacional, con tal que sea serio y lícito, el contrato muestra su mayor posibilidad de uso y su productividad práctica. Se ha discutido, entre los estudiosos de la filosofía del derecho sobre el fundamento de la obligatoriedad que acompaña al contrato. De esto, se determina el hecho de que el contrato es siempre el resultado de una libre determinación de las partes, (libertad de contratar) y que sería contradictorio con el concepto del contrato la coacción sobre las partes (o sobre una de ellas) para hacer que contraten; puesto que al faltar la libertad de contratar, es decir, la ausencia del consentimiento de las partes, el contrato es inexistente, es lo que se llama la nada jurídica. La obligatoriedad del contrato, o sea, la creación de sus efectos surge, del hecho de que las partes han aceptado libremente el contenido del mismo, aceptando así la limitación o alcances de las obligaciones que de él derivan y surge además la confianza emitida por cada contratante en la manifestación de las voluntades que se otorgan mutuamente. Concurre el principio (de orden moral, además de jurídico) del respecto a la palabra dada” (pacta sunt servanda).

En los derechos primitivos no es suficiente el mero acuerdo de voluntades para dar nacimiento a relaciones obligatorias, necesarias eran una conducta o un comportamiento a los que el derecho concedía acción en juicio, o como se ve en el derecho romano; debía tratarse de actos correspondientes a una causa (civiles obligandi).

En el derecho antiguo se consideraba que el contrato era la convención acompañada de una forma requerida por el derecho o fundada en una causa idónea para constituir una relación y por ello producir derechos y formando un vínculo obligatorio.

En el derecho moderno, el contrato formal supone su celebración con un arreglo a una formalidad prevista de tal suerte que de ella y con independencia de la voluntad de las partes surja una relación obligatoria. El contrato formal moderno se caracteriza porque la expresión del consentimiento esta sujeta a cierta formalidad que sin excepción alguna se exige como indispensable para su validez, en consecuencia, los estudiosos del contrato se han lanzado a la indagación de los principios comunes a todos y cada uno de los contratos, para así generalizar las normas adecuadas en base a aquellos caracteres, que , por ser comunes, deben tomarse en consideración con eficacia para todos los contratos, pues ello permitirá apreciar una estructura común. Por ello el contrato surge por la voluntad o la concurrencia de dos o más personas, los contratos son medios jurídicos de adquirir, modificar, transferir o extinguir derechos por medio de acuerdos entre quienes los celebran o realizan.

Como efectos de los contratos tenemos que obligan a las partes entre quienes se celebran a cumplir lo que en ellos han estipulado o convenido; obligando a las partes que han intervenido en ellos, pero no perjudican ni benefician a terceros, en cuanto a las obligaciones contraídas por las mismas partes, ya que comprende solamente las expresamente estipuladas, sin que tengan intervención alguna en el contrato celebrado todas aquellas obligaciones que la intención de las partes hubieran tenido en vista al celebrar el contrato; una de las partes no puede demandar a la otra el cumplimiento de su obligación si ella no lo hubiese cumplido.

Dentro del contrato solo es parte quien haya querido serlo, pues la decisión de obligarse depende del consentimiento libremente producido, es decir, parte es cada sujeto que entre en el nexo contractual, habiendo otorgado afirmativamente su voluntad. Las partes en forma singular producen cada una por separado sus declaraciones de voluntad, de cuya conjunción nace el contrato, como literalmente lo expresa el artículo 1832 del Código Civil Vigente para

el Distrito Federal que dice: “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.”

A.- Definición y Naturaleza Jurídica del Contrato.

Existen diversos criterios para definir el contrato, entre los que destacan: quienes dicen que es el negocio jurídico bilateral y patrimonial Inter. Vivos; que es el documento que contiene el negocio; o que es el conjunto de normas concretas actuales. El contrato, etimológicamente proviene del latín “contractus” que significa contraer, estrechar, unir, contrato pacta; y esta voz deriva de “contraho”, que entre otras acepciones significa la de juntar o reunir.¹

Gramaticalmente puede definirse como acuerdo o convenio entre partes o personas que se obligan a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser obligadas.

Nuestra legislación en su artículo 1792 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal nos dice: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones” y de igual forma el artículo 1793 del ordenamiento citado prevé: “Los

¹ Enciclopedia Jurídica Omeba,

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

El contrato es un acto jurídico bilateral, donde toda declaración de dos o más voluntades emitidas sobre un objeto o materia jurídica de interés común, son con la finalidad de crear, transferir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

Ahora bien el contrato crea derechos reales o personales (patrimoniales), o bien, los transfiere, pero el contrato no puede crear derechos distintos de los señalados. Se ha dicho para diferenciar al contrato del convenio que éste es el género y el primero es la especie.²

Dentro de la terminología jurídica se ha diferenciado al contrato del convenio diciendo, que al contrato en sentido estricto se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos u obligaciones y, al convenio en sentido estricto le corresponde la función negativa de modificar o extinguir derechos u obligaciones. El convenio en sentido amplio comprende ambas funciones.

² Enciclopedia Jurídica Omeba

B.- Elementos Esenciales y de Validez.

Hay ciertos requisitos que deben satisfacer los actos jurídicos o contratos, y con la denominación muy genérica y un tanto vaga de elementos del contrato, se designa a aquellas condiciones o elementos que lo integran y que contribuyen a la validez y formación del mismo. Unos, los elementos de esencia o existencia son de tal manera indispensables que sin ellos no puede entenderse que los actos cobren realidad; otros, los elementos de validez, si bien no tan importantes como los anteriores pero si necesarios para la cabal integridad y valor de los contratos, los primeros constituyen los requisitos de existencia y los últimos los requisitos de validez.

Los requisitos estructurales también llamados de existencia son idénticos en todo contrato, las normas que los rigen son uniformes en todos ellos, cuya falta produce la inexistencia. Al lado de los elementos esenciales del contrato existen los presupuestos de validez, que tienen una función integradora del contrato, los cuales están reglamentados, con uniformidad, y por lo mismo, tienden a la homogeneidad, cuya falta produce ya sea nulidad absoluta o nulidad relativa, según lo disponga la ley (artículos 2226 y 2227 del Código Civil). Así tenemos que la falta de cualquiera de estos elementos nos coloca ante la invalidez del contrato en sus diversos grados, inexistencia, nulidad absoluta o nulidad relativa, según sea el caso.

Por lo tanto los elementos esenciales o de existencia los señala nuestro Código Civil en su artículo 1794 que a la letra dice: “Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”

En nuestro derecho se ha tomado también la solemnidad como elemento de existencia en la vida del contrato, pero solo excepcionalmente como por ejemplo en el contrato de matrimonio.

Finalmente anotaremos que los elementos de validez considerados para la validez del contrato los señala el artículo 1795 del Código Civil que establece: “El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios del consentimiento; III.- Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito; IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

C.- Clasificación.

La clasificación de los contratos civiles se funda en los más diversos criterios, no existe uniformidad en la clasificación, ya que existen tantas como autores que se han ocupado de esta materia.

Casi todos los investigadores del derecho civil han propuesto clasificaciones de los contratos desde los puntos de vista más variados. No pretendemos hacer una exposición exhaustiva de este tema que evidentemente rebasa los límites que nos hemos fijado. Únicamente nos limitaremos a exponer brevemente la sistematización doctrinal de los contratos para poder ubicar adecuadamente a la compraventa, como tema central para el desarrollo del trabajo a estudio.

Primeramente tenemos la clasificación de nuestro Código Civil, que se basa en criterios jurídicos y económicos de lo cual resulta una división en:

1.- Contratos Unilaterales. Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta se obligue en reciprocidad.

2.- Contratos Bilaterales. Cuando se reportan entre las partes obligaciones recíprocas.

3.- Contratos Onerosos. Cuando se observan provechos y gravámenes para una de las partes; estos a su vez se subdividen en:

a).- Conmutativos. Cuando las prestaciones a que se obligan las partes quedan establecidas desde que se forma el contrato.

b).- Aleatorios. Cuando las prestaciones a que se obligan las partes dependen de un acontecimiento incierto.

4.- Contratos Gratuitos. Cuando existe provecho para una sola de las partes.

Otra clasificación que causa interés a los estudiosos de la materia habla de:

1.- Contratos nominados. Que son todos aquellos contratos que se encuentran contemplados en el Código Civil.

2.- Contratos Innominados o Atípicos. Esta clase de contratos no se encuentran contemplados en el Código Civil, se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y por la analogía que guardan con otros contratos reglamentados.

3.- Consensuales. Son los contratos que se celebran sin la necesidad de formalidad alguna.

4.- Formales. Cuando la ley requiere y señala una forma determinada para la validez del contrato.

5.- Reales. Son aquellos contratos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.

6.- Civiles. Son los actos contemplados por el Código Civil.

7.- Mercantiles. Son los actos de comercio que contempla el Código de Comercio.

8.- En función de su Objeto. Estos contratos se clasifican, de acuerdo a la obligación que generen, ya sea, de dar, hacer o no hacer.

Algunos autores españoles hablan de una clasificación didáctica del contrato, la cual encuentra a cada uno de los contratos existentes según sus elementos y características en las siguientes categorías:

1.- Contratos Traslativos de Dominio. Contempla la Compraventa, Permuta, Donación y Mutuo.

2.- Contratos Traslativos de Uso y Disfrute. Como el Arrendamiento, Comodato.

3.- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales o de Gestión. Encontramos la Prestación de Servicios Profesionales, Contrato de Obra a Precio Alzado, Transporte y Mandato.

4.- Contratos Asociativos o de Gestión Colectiva. Tenemos la Asociación Civil, Sociedad Civil, Aparcería y Sociedad Conyugal.

5.- Contratos de Custodia. Contempla el Depósito, incluyendo el Secuestro y en cierto sentido el Hospedaje.

6.- Aleatorios o de Suerte. Como el Juego y Apuesta, Renta Vitalicia, Compra de Esperanza y Decisión por Suerte.

7.- De Garantía. Encontramos la Fianza, Prenda, Hipoteca y Promesa.

8.- De Afirmación y Esclarecimiento de Derechos. Tenemos la Transacción y Compromiso Arbitral.

Doctrinalmente se han hecho otras clasificaciones como la siguiente:

1.- Contratos Obligatorios que sólo generan obligaciones, como el Arrendamiento, contratos de efectos reales que transmiten la propiedad o constituyen derechos reales, sin perjuicio de dar nacimiento también a obligaciones, como la Compraventa.

2.- Contratos de Ejecución Inmediata, como la Compraventa de Contado y contratos de Ejecución Diferida, como el Contrato de Obra a Precio Alzado.

3.- Contratos de Ejecución Instantánea, como la Compraventa de Contado y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución continuada, como el arrendamiento y contratos de Ejecución Periódica o de Tracto Sucesivo como el Suministro.

4.- Contratos de Adhesión y contratos Paritarios o de Igual a Igual, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros.

5.- Contratos Liquidativos, como el contrato de División de cosa común y el de Transacción, que tienen una naturaleza declarativa y no constitutiva.

Clasificación por autores españoles:

1.- Contratos Preparatorios que tienen como objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores.

2.- Contratos Principales son aquellos que existen por sí solos sin que dependan de otro.

3.- Contratos Accesorios, éstos sólo pueden existir por consecuencia de otros.

Las clasificaciones anotadas anteriormente se han estudiado con la finalidad de ilustrar un poco sobre la variedad de actos jurídicos a celebrarse dentro de la sociedad en la que vivimos actualmente, además de dar una breve introducción para poder seguir con el desarrollo de los siguientes capítulos a tratar.

Es de anotarse que en todo contrato hay dualidad de partes y por ello el artículo 1321 habla de “partes” en el contrato, se llaman también “contratantes”. El significado ordinario de “parte”, es el de cada sujeto, que entra en el nexo contractual. Parte contractual es concepto distinto del sujeto contractual; es distinto en el sentido de que pueden no coincidir ambos conceptos.

En consecuencia, el contrato, es la figura encargada de regular las operaciones que celebran los individuos como partes integrantes de una sociedad regida por un orden legal y que como efecto tengan la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

A continuación se estudiará la compraventa y sus características, tomando en consideración como antecedentes los conceptos vertidos con anterioridad en este capítulo.

CAPITULO III

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A.- Definición y Naturaleza Jurídica.

Es innegable la enorme trascendencia jurídica y que en la vida diaria tiene el contrato de compraventa; es considerada generalmente como uno de los más importantes y frecuentes entre todos los contratos nominados.

“Sin temor a equivocarnos podemos afirmar que es el acto jurídico que con mayor frecuencia se realiza y que absolutamente todas las personas tienen relación con este contrato, porque si bien, no todo el mundo vende, si todo el mundo compra, ya que como escribe Clemente de Diego, desde el punto de vista económico, es el factor más importante para la circulación de la riqueza; ya que la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio.”¹

La actividad comercial (o mercantil) de una nación tiene como centro de ella a este contrato y de este se generan múltiples situaciones que orillan a tenerlo bien definido, reglamentado y en general regulado de forma tal que todas las eventualidades que de su celebración pudieran surgir, tengan una solución jurídica y adecuada a las circunstancias.

Primeramente apuntaremos la definición legal del contrato en cuestión, misma que se contiene en el artículo 2248 del Código Civil vigente que establece: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.” “En relación con este artículo

¹ De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. ,México 1982.

comentaremos que se incluye en la definición la venta de derechos, aunque lo que propiamente se transmite es la titularidad de los mismos pues la propiedad se reserva para las cosas; en la misma definición no se apunta la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que esto signifique que no exista pues de lo contrario incurriría en mora de recibir y que se previene en otro artículo del Código Civil (2292).²

Podemos decir que la compraventa, según definición del artículo transcrito con antelación, es el contrato traslativo de dominio por virtud del cual una parte llamada vendedor transmite la propiedad de un bien mueble o inmueble o la titularidad de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

La definición de los Códigos de 1870 y 1884 contenidas en los artículos 2939 y 2811 respectivamente ya que ambos son idénticos, contiene un problema de interpretación a virtud de que se incluye el concepto romano de la compraventa al mencionarse únicamente la obligación de entregar una cosa y no se hace referencia a la transmisión de la propiedad del objeto indirecto de la compraventa, como se puede apreciar: “La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.”

Los derechos de transmisión que se deben de contener en el contrato de compraventa son los derechos reales de uso, goce y disfrute de la propiedad (utendi, fruendi y abutandi) claro esta con las limitaciones propias de la vida en común y delimitadas por la ley.

A primera vista el que los códigos distingan entre cosas y derechos y que reconozcan la transferencia de los últimos y la simple entrega de los primeros, nos podría llevar a pensar que

² Sánchez Medal, Ramón. De Los Contratos Civiles, Ed. Porrúa, México 1976.

para las cosas no fue traslativa de dominio pero obviamente este artículo no debe de considerarse en forma aislada sino que tendrá que verse como parte de un conjunto de artículos que forman un Código y que se complementan uno con el otro y de ahí entonces se pueden determinar los verdaderos efectos de la compraventa que desde entonces eran traslativos de dominio.

También se ha dicho de la compraventa que “su objetivo principal es que persigue el transmitir el dominio de las cosas o derechos, bien sea que dicha transmisión opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie, consecuencia que se desprende de lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil Vigente.”³

Rojina Villegas hace una diferenciación separando el significado de la palabra transferir y de la de transmitir, mencionando que “la primera únicamente crea la obligación por lo que hace al cambio de titular y la palabra transmisión la cual incluye también la entrega de la cosa.”⁴

Aunque en la definición se reconoce un efecto sólo obligatorio y no traslativo, en artículos posteriores se tiene que el efecto obligatorio del contrato es simultáneamente traslativo, esto es, que coexiste la obligatoriedad y transmisibilidad del dominio, principalmente por el efecto del artículo 2014 ya mencionado en el que se indica que en las enajenaciones de las cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad opera por efecto inmediato del contrato.

B.- Clasificación del Contrato de Compraventa.

³ Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades, Librería Font, S.A. Guadalajara, Jalisco.1975.

⁴ Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, T. III, México Porrúa. 1981

Este contrato como uno de los más utilizados o el más, en la vida jurídica tiene una clasificación amplia por lo que comenzaremos por mencionarla en general y haremos comentario de cada una de las características posteriormente.

La compraventa es un contrato: a) Principal, b) Bilateral, c) Oneroso, d) Conmutativo, e) Aleatorio, f) Consensual en oposición al Real, g) Formal, h) Consensual en oposición al Formal, i) Instantáneo, j) De Tracto Sucesivo, k) Nominado.

Es de los contratos que indudablemente tiene mayores características, de las que se desprende el gran estudio que doctrinalmente ha tenido. Igualmente se insiste en que su característica principal es que es traslativo de dominio.

a).- La compraventa es un contrato principal ya que existe y subsiste por si mismo, es decir, no depende su existencia de otro contrato.

b).- Es Bilateral porque crea derechos y obligaciones para ambas partes contratantes. “ Si nos fijamos en primer lugar, en la índole de las obligaciones que del contrato de compraventa se derivan y en la reciprocidad que es la característica de las obligaciones bilaterales pues como no hemos de entender como muchos han entendido que contratos bilaterales son aquellos que desde el momento de su perfección producen obligaciones para las dos partes contratantes, cualquiera que sea la obligación que entre ellas exista, sino que damos el nombre de contratos bilaterales a los que son generadores de obligaciones de esta clase.” Aquí comprador y vendedor han de actuar de acuerdo ya que unilateralmente no puede ser impuesto a ninguna persona, un contrato de compraventa.

c).- Oneroso porque confiere provechos y gravámenes que también son recíprocos. El provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y a la inversa, el provecho que recibe el comprador al trasmitírsele el

dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio. Lo contrario a oneroso es que fuera gratuito.

d).- Conmutativo es generalmente así el contrato de compraventa porque la cuantía de las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. La conmutatividad del contrato no depende del criterio económico o el resultado que vaya a tener la compraventa, esto es, que no se refiere a que se conozca desde la celebración del contrato si va a existir provecho o perjuicio para una u otra parte, ya que lógicamente si alguien supiera de antemano que la celebración de un contrato le acarrea perjuicio, no lo celebraría.

e).- La compraventa puede ser aleatoria por excepción, ya que en ciertos casos la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto. Este caso se presenta en el contrato de compraventa de esperanza o compraventa de cosa futura contenida en los artículos 2309 y 2792 del Código Civil Vigente.

f).- Consensual en Oposición al Real, esto quiere decir, que para que la compraventa opere en la realidad y surta sus efectos, no es necesaria la entrega de la cosa puesto que esta entrega no es un elemento constitutivo de la misma; de lo contrario en los contratos puramente reales, si se hace necesaria la entrega de la cosa para que se lleve a cabo la formación del contrato; como ejemplo de esto tenemos al contrato de prenda. Esta característica se desprende de lo señalado por el artículo 2249 del Código Civil que establece: “Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y el precio aunque la primera no haya sido entregada y el segundo satisfecho.” Todo lo anterior confirma que en esta clase de contratos basta que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio

para que la compraventa sea perfecta y para que la obligación de entregar la cosa sea una consecuencia de la celebración del contrato.

g).- Formal, de los diversos artículos referentes a la formalidad en el contrato de compraventa (2316y 2322), podemos decir que el mismo sea consensual para muebles y formal para inmuebles. El artículo 54 de la Ley del Notariado dice: “Las enajenaciones de bienes inmuebles, cuyo valor convencional sea mayor de \$500.00 y la constitución y trasmisión de derechos reales estimados en más de \$500.00 o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar para su validez, en escritura ante notario.” Para la compraventa de inmuebles son aceptables las diferentes formas de manifestación de la voluntad.

Por lo que hace a la compraventa de bienes muebles no se requiere formalidad expresa para la validez del contrato ya que son aceptables distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso.

Por lo que hace a los inmuebles y visto que es prácticamente imposible que nos encontremos uno de menor valor que el que nos señala el artículo antes indicado, tenemos que siempre debe constar por escrito (2320); además el artículo 2321 del Código Civil señala una forma de expresar el consentimiento para venta de inmuebles en el caso de que el valor del mismo no exceda de \$5,000.00 haciendo la trasmisión de dominio mediante endoso puesto en el certificado de propiedad que expida el Registro Público de la localidad.

La falta de la formalidad cuando se requiere, origina la nulidad relativa del contrato, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2228 del Código Civil.

- h).- Consensual en oposición al Formal; esto cuando el objeto de la compraventa lo constituyen bienes inmuebles y según se desprende del artículo 2316 del Código Civil interpretado a contrario sensu y según se explicó en el inciso anterior.
- i).- Instantáneo si la compraventa se realiza al contado, el contrato producirá todos sus efectos al momento de la celebración.
- j).- De Tracto Sucesivo; lo que quiere decir que los efectos de la celebración del contrato se van a producir al través del tiempo como será en el caso de la compraventa en abonos.
- k).- Nominado; los contratos nominados son los que se encuentran regulados por la ley como es el caso de la compraventa.

Se debe mencionar también la diferencia que se ha establecido entre la compraventa civil y la compraventa mercantil la cual tiene especial importancia ya que en la mercantil que es la que se hace con el propósito directo y preferente de traficar o especular y también la que se celebra entre comerciantes no puede darse el elemento de lesión por el propio fin de especulación (artículo 371 del Código de Comercio.)

Igualmente se señala una diferencia de la compraventa entre voluntaria y forzosa. La primera será el contrato realizado espontáneamente por el vendedor y comprador en la que se ponen de acuerdo respecto a costo y precio. La segunda será aquella en que o bien se haga por necesidad o por una compulsión jurídica; ejemplo será la expropiación forzosa, la venta de cosa indivisa, la venta en remate judicial, venta de los bienes del quebrado o inclusive la venta que se haga en cumplimiento de la promesa de venta aunque en esta última podría considerarse que al

otorgarse el consentimiento en la celebración de la compraventa en cierto modo se está consintiendo en la compraventa posterior.⁵

C.- Elementos Esenciales y de Validez del Contrato de Compraventa

De la Teoría General del Contrato se desprenden los tipos de elementos necesarios para la formación del contrato de compraventa que son los esenciales y los de validez. Entenderemos por elementos esenciales del contrato los requisitos sin los cuales no puede existir; y los de validez son aquellos que van a conformar o redondear la existencia del mismo pero aunque no son necesarios, su ausencia originaría en última instancia la nulidad del acto jurídico o contrato.

Elementos Esenciales. Consentimiento.

De la propia definición del contrato de compraventa se desprende la necesidad de la existencia de este elemento para que pueda darse en la realidad. Lo definiremos como el acuerdo de voluntades que tiene como objeto el obligar al vendedor a transmitir la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho al comprador.

No habrá consentimiento si existe confusión en la naturaleza del contrato, si por ejemplo, una de las partes entrega la cosa pensando que es venta y la otra la recibe pensando que es una donación.

⁵ Op. Cit p.120.

Tampoco hay consentimiento cuando se presenta un error sobre la identidad del objeto ya que si una parte manifiesta su voluntad para vender una cosa y la otra manifiesta su voluntad para adquirir otra, en este caso existe un error primero sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, lo cual nos sitúa en la inexistencia de dicho contrato a virtud de la falta de uno de los elementos esenciales que es el consentimiento.

“Lo mismo que en todos los contratos, en el de compraventa el consentimiento puede subordinarse a condiciones especiales, sean suspensivas o resolutorias; así ocurre en las ventas con sujeción a muestra, ventas condicionales que se resuelven o se confirman según que ocurra o no el acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición estipulada por las partes.⁶

Objeto.

El segundo elemento esencial o de existencia del contrato es el objeto, al cual la doctrina lo divide en dos clases que son Objeto Directo y Objeto Indirecto.

Objeto Directo. Es la forma de conducta que los contratantes adoptan, por lo que en la compraventa conste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, por parte del vendedor, y por parte del comprador se hace consistir en el pagar un precio cierto y en dinero.

Así al mencionar el objeto como un elemento esencial del contrato, consecuentemente si llega a faltar en el contrato, este será inexistente y así sucede cuando: a) No hay la intención

⁶Rojina Villegas Rafael, Ob. Cit. Cita a Rezzonico Luis Mará. Estudio de los Contratos de Nuestro Derecho Civil, Buenos Aires 1958.

de transmitir el dominio, b) Cuando no exista la intención de pagar un precio cierto y en dinero a cambio de una cosa.

Objeto Indirecto. En la compraventa está constituido por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio y en ese caso el contrato será inexistente por la falta en el mismo de sus objetos indirectos que como ya se dijo son elementos esenciales del contrato. En cuanto a la cosa como objeto indirecto del contrato de compraventa tenemos que debe reunir ciertos requisitos que se enumeran de la siguiente manera:

En primer lugar que sea físicamente posible; esto quiere decir, que tiene que existir la cosa en la naturaleza al momento de la celebración del contrato o por lo menos tener la posibilidad de existir en lo futuro para los casos de la compraventa de cosa futura y compraventa de esperanza, puesto que de lo contrario si no existe la cosa o no tiene la posibilidad de existir, el contrato será inexistente.

El artículo 1825 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal nos menciona que “la cosa objeto del contrato en primer lugar debe existir en la naturaleza, en segundo ser determinada o determinable en cuanto a su especie y tercero estar en el comercio.” Dentro de este apartado se nos presentan diferentes situaciones con relación a la existencia de la cosa en la naturaleza en el caso que se pierda antes de la celebración del contrato.

1.- Pérdida total; de conformidad con el artículo 2021 del Código Civil, la pérdida de la cosa se puede verificar en cuatro formas que son: a) pereciendo la cosa; b) saliendo del comercio; c) desapareciendo la cosa y aunque se tenga noticia de ella, no se pueda recuperar; d) desapareciendo la cosa sin que tenga noticia de ella, no se pueda recuperar.

Hay que hacer notar que si la cosa objeto de la compraventa se pierde antes de la celebración del contrato en cualquiera de las cuatro formas anotadas, habrá inexistencia del acto jurídico ya que en el momento de concertarse la compraventa el objeto no era físicamente posible.

2.- Evicción de la cosa; el artículo 2119 del Código Civil vigente dice que “Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoriada, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.” El caso en que se presenta la evicción una vez celebrado el contrato se verá afectado de nulidad absoluta en razón a que nos encontraríamos en contra de una regla de orden público que establece que nadie puede vender lo que no es suyo. Si se verificó el pago, como consecuencia tendremos la restitución del precio agregándole los daños y perjuicios causados.

3.- Pérdida parcial de la cosa. Si nos encontramos en este caso antes de la celebración del contrato, se verá afectado de nulidad absoluta en razón de que el fin o motivo determinante de la voluntad de la parte adquirente no fue el de adquirir la cosa en forma parcial sino en su totalidad como originariamente fue conocida para poder emitir la voluntad. Otra solución que se apunta en el presente caso es que si el comprador está de acuerdo, se determine una reducción equitativa en el precio de la cosa.

4.- Posible existencia de la cosa. En cuanto a esta alternativa tenemos diferentes casos:

- a) El de la compraventa de esperanza que el artículo 2792 del Código Civil Vigente la define como contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de esos frutos que no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero; se especifica que el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados, en razón de que

como se desprende del concepto transcrito, el comprador acepta tomar el riesgo de la no existencia de la cosa materia de la compraventa.

- b) Un segundo caso de posibilidad del objeto lo tenemos cuando se sujeta su venta a una condición suspensiva de tal manera que si esta no se presenta, el contrato de compraventa será inexistente ya que no hubo formación del mismo en razón de la condición establecida.
- c) Cuando la compraventa se refiere a una cosa futura con la modalidad de que en este caso se impone la existencia de la cosa futura a modo de término a plazo y no de condición suspensiva por lo que podemos percatarnos de la diferencia que tiene con la compraventa de esperanza es que en esta el comprador toma el riesgo y en la compraventa futura no hay riesgo para el comprador.
- d) En el caso de incumplimiento en este contrato se tiene como primera opción el demandar el cumplimiento forzoso más los daños y perjuicios que tendrán el carácter de moratorios y como segunda opción la rescisión del contrato con daños y perjuicios que serán compensatorios.
- e) La compraventa de herencia futura o sea de una persona viva. El artículo 1826 del Código Civil Vigente señala el impedimento de que no podrá ser objeto de un contrato la herencia de una persona viva aunque esta presente su consentimiento ya que en cuanto al objeto de la compraventa es únicamente una expectativa de derecho por lo que Rojina Villegas señala que nos encontramos ante una inexistencia. En segundo lugar que sea jurídicamente posible; esto es para que la cosa pueda ser objeto de la compraventa, aparte de la posibilidad física del objeto, es necesario que tenga una

posibilidad jurídica y consistente en que este en el comercio y sea determinada o determinable.

1.- Existencia de la cosa dentro del comercio. En la fracción III del artículo 1825 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal se dispone que la cosa objeto del contrato debe estar en comercio; el artículo 748 a su vez indica que las cosas pueden estar fuera del comercio por dos causas que es por su propia naturaleza o por disposición de la ley; el 749 redondea el concepto que se maneja al definir que están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Las cosas que están fuera del comercio por su naturaleza no pueden estar reglamentadas pero sin embargo es fácil determinar cuales son, por ejemplo, el mar, el aire, etc; y por el contrario las cosas que están fuera del comercio por ley si están reglamentadas.

Los bienes destinados al uso común estarán en forma absoluta fuera del comercio y los afectados al servicio público lo estarán temporalmente. En el caso de que se celebrara una compraventa teniendo como objeto alguna cosa que estuviera fuera del comercio nos encontraremos sin lugar a dudas ante una inexistencia puesto que nunca llegara a formarse un contrato.

2.- La cosa debe ser determinada o determinable; tenemos en la ley tres maneras de determinar una cosa:

- a) En forma individual, que es la más perfecta ya que se refiere a una cosa cierta como por ejemplo: “la casa número 13 de las calles de Eugenia, Colonia Nápoles, México Distrito Federal.”

- b) En forma específica, que atiende a datos de género, cantidad, calidad, peso o medida; y en el ejemplo mencionado sería: “una casa en la Colonia Nápoles.”
- c) Forma genérica, la cual no tiene validez en el derecho puesto que no es exacta, ejemplo; “una casa.”

Cuando en el derecho no posible la determinación de la cosa el contrato es inexistente puesto que la vemos en el caso de una imposibilidad jurídica el contrato no puede surtir efectos. En relación a las características de la cosa del contrato nos debemos referir al carácter lícito o litigioso de la misma.

Una cosa será litigiosa desde el momento en que se discute en los tribunales sobre su propiedad y lo será con respecto a las partes interesadas desde ese momento; y respecto a terceros, desde que se inscriba el embargo de la cosa ante el registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El artículo 2272 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal autoriza que sean materia de compraventa cosas y derechos litigiosos con la salvedad de que el vendedor está obligado a manifestar al comprador dicho carácter para el caso de que surja la evicción debiendo responder de los daños y perjuicios que se causen

Por lo que hace a la cosa lícita nos dice Manresa: “del fondo ético que inspira a todo nuestro derecho positivo, se infiere que la primera condición que ha de concurrir en la cosa para que pueda ser objeto del contrato de compraventa es la de ser lícita, pues si el artículo 1825 dice que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, es indudable que su manera de decir, hace referencia al comercio que el Estado,

como órgano superior del derecho, le reconoce eficacia y claro es que no ha de reconocer tal eficacia, como no sea en el orden penal y represivo más que al que recae sobre objeto lícito.”⁷

En el derecho mexicano como ejemplo de esta situación mencionaremos que las leyes que reglamentan la caza y la pesca determinan épocas de veda para ciertas especies para su libre enajenación y asimismo la Ley General de Salud señala productos cuya libre venta se encuentra prohibida, teniendo como requisito para ello una prescripción médica.

El segundo aspecto del objeto indirecto será el precio, el cual lo definimos como la contraprestación que debe cumplir el comprador por la trasmisión de la propiedad o titularidad de un derecho

Como características del precio tenemos:

1.- Cierta y en Dinero. Lo que se considera un requerimiento esencial para el contrato de compraventa; por precio cierto entendemos que debe ser determinado o determinable matemáticamente o sea en forma exacta y por cuanto al precio sea en dinero, tiene forzosamente que ser así ya que de lo contrario nos encontraríamos ante una permuta si a cambio de una cosa se entrega otra. Al respecto anotamos el artículo 2250 del Código Civil que establece: “Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.” Si falta alguno de los requisitos de precio cierto y en dinero el contrato será inexistente. La fijación del precio usualmente es pactado por las partes, pero en

⁷ Ibidem.

ciertos casos puede ser señalado por un tercero, como por ejemplo avalúo para el caso de inmuebles o unilateralmente como sucede en las expropiaciones.

Otro requisito del precio consiste en que este sea justo, esto es, que exista proporción en la prestación entre los contratantes puesto que de otro modo el contrato podría verse afectado de nulidad por lesión aunque para que se determine esta tienen que conjugarse los requisitos establecidos para ello en el artículo 17 del Código Civil

También se menciona que el precio debe ser serio o verdadero, esto es que no tiene que ser simulado. Esto quiere decir que sea representativo del valor de la cosa que se va a transferir lo cual en el caso de que se señale un precio muy bajo podría tener como meta de las partes el pagar menores impuestos cuando así lo exijan las leyes.

Elementos de Validez

De la Teoría General de los Contratos tenemos por elementos de validez:

- a).- Ausencia de vicios del consentimiento que son: error, dolo, mala fe, violencia y lesión.
- b).- Fin o motivo determinante de la voluntad lícita
- c).- Capacidad.
- d).- Forma.

Los dos primeros elementos de validez mencionados por lo que hace a la compraventa siguen las reglas generales en todos los contratos y con respecto a la capacidad y forma en materia específica de la compraventa nos ampliaremos en su explicación.

Ausencia de Vicios en el Consentimiento.

1.- Error, al cual podemos definir como una falsa apreciación de la realidad; conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, inadecuación de algo o de alguien con la realidad, y por último como discordancia entre lo querido y lo obtenido. El error puede ser de diferentes clases: Error de obstáculo o radical, error sobre la naturaleza del contrato, error sobre la identidad del objeto, error de gravedad media, error de derecho, error de hecho, error de cálculo, error indiferente.

2.- Dolo, podemos conceptuarlo como la sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes (artículo 1815 del Código Civil.)

3.- Mala fe, dentro del artículo 1815 mencionado, tenemos como mala fe la simulación del error de uno de los contratantes. La mala fe solamente puede provenir de una de las partes contratantes a diferencia que el dolo además puede provenir de un tercero.

4.- Violencia, hay violencia “cuando se emplea fuerza física o amenazas que imparten peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado (artículo 1819 del Código Civil)”

La violencia es consecuentemente de dos clases: física y moral. En el concepto de violencia transcrito, que no da el artículo 1819 del Código Civil se incluyen las dos clases de violencia.

5.- Lesión, el concepto de la lesión lo tenemos en el artículo 17 del 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.” En el año 1983 fue modificado este artículo corrigiendo un error técnico ya que mencionaba que en lugar de la nulidad se tenía que pedir la rescisión lo cual era inexacto puesto que en el artículo 228 del mismo ordenamiento legal se refiere a que la lesión produce la nulidad relativa del contrato.

Fin o Motivo Determinante de la Voluntad Lícito.

Por este elemento de validez entendemos la causa que induce a cada una de las partes a contratar y consecuentemente ésta es diferente en cada contrato y de persona a persona.

“De la doctrina clásica de la causa se distinguen tres clases de ésta:

1.- Causa Final, es la que se menciona como elemento de validez en el contrato y se define como el fin abstracto, rigurosamente idéntico en cada categoría de contrato, que en forma necesaria se proponen las partes al contratar.

2.- Causa Impulsiva o motivo determinante del contrato que es un elemento extrínseco que consiste en el fin personal que cada parte se propone al contratar, y que por lo tanto, es variable en cada contrato y en cada persona. Son razones móviles muy personales, que cada quien tiene al celebrar un contrato, que no pueden ser idénticos ni siquiera en un contrato especial.

3.- Causa Eficiente, que es la fuente de obligaciones que surge del acto jurídico a celebrar.”⁸

⁸ Ibidem.

La Capacidad

La podemos dividir en capacidad de goce y capacidad de ejercicio, entendiendo que en general es la aptitud para ser sujeto de derechos y de obligaciones.

La capacidad de goce la tiene todo individuo por el hecho de ser persona y al respecto el artículo 22 del Código Civil establece: “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 citado código.”

En el contrato de compraventa además se requiere la capacidad especial que es la de poder vender, o sea, ser propietario del bien o en su caso tener poderes relativos para efectuar dicho acto jurídico en relación con la cosa a vender. Existen varios casos en los que se requiere de la capacidad mencionada para celebrar el contrato de compraventa.

Forma

En páginas anteriores de este capítulo se mencionó que como característica del contrato de compraventa que este era consensual en oposición a formal con las excepciones que en la misma ley se consignan y que están regidas por los artículos 2316 a 2322 del Código Civil así como 54 y 14 transitorios de la Ley del Notariado.

En forma general se puede mencionar que el contrato de compraventa es consensual por lo que hace a los muebles y formal por lo que respecta a los inmuebles y repitiendo lo ya anotado en

este capítulo, el artículo mencionado de la Ley del Notariado en relación con el artículo 2317 del Código Civil Vigente que señala: “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.” Esto es, considerándose el valor señalado no se requiere de formalidad, sin embargo, actualmente todo bien inmueble requiere de tal formalidad puesto que no es posible encontrar inmuebles de menor valor al establecido en el artículo referido.

La falta de forma establecida para el contrato de compraventa producirá la nulidad relativa del mismo puesto que no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales pudieran ser destruidos retroactivamente cuando un juez pronuncie sentencia de nulidad y la cual puede desaparecer por confirmación o prescripción.

D.- Modalidades de la Compraventa

El libro Cuarto, Segunda Parte, Título Segundo, Capítulo VII del Código Civil regula algunas modalidades del contrato de compraventa que se mencionaran, sin embargo hay que anotar que no son todas las que se pueden dar en la vida jurídica de la compraventa.

1.- Venta con Reserva de Dominio:

Por virtud de este contrato el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato hasta que el comprador pague totalmente el precio, y al efecto el artículo 2312 del Código Civil establece: “Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado...” Como se puede observar este contrato esta supeditado a una condición suspensiva consistente en que se verifique el pago, que al otorgarse término al comprador para ello, se convierte en un acontecimiento incierto que podrá o no realizarse.

En la venta con reserva de dominio no únicamente puede hacerse consistir la condición suspensiva en el pago del precio, sino que la transferencia de la propiedad puede supeditarse a cualquier otra modalidad que tenga el carácter de condición suspensiva. Es esencia de la compraventa el transferir la propiedad más no es requisito indispensable el que se opere al momento de la celebración del contrato, y consecuentemente de la libertad contractual que la Ley otorga a las partes para obligarse en la forma y términos que así lo deseen y de adicionar a los contratos con las cláusulas que consideren pertinentes mientras no se vaya en contra del derecho, es entonces perfectamente valida esta modalidad del contrato.

Pactos que tienen como consecuencia el retardo de la transmisión de la propiedad.- Una vez perfecta la venta, las partes pueden convenir en que la propiedad de la cosa sólo pasara a ser

del comprador después de cierto plazo, por ejemplo, cuando el vendedor haya a su vez, adquirido esa propiedad o cuando el precio haya sido pagado por el comprador o se haya efectuado la tradición. Esos pactos son perfectamente lícitos. No tienen como consecuencia transformar el contrato en una venta condicional, ambas partes quedan en efecto ligadas definitivamente; cada una de ellas puede exigir la ejecución del contrato, que no se encuentra sujeto a condición alguna.

La venta con reserva de dominio establece que para que tal modalidad surta efectos con respecto de terceros, es necesario se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad cuando se refiera a inmuebles o muebles determinados específicamente; si los muebles no pueden identificarse, la reserva de dominio no surte efectos contra terceros.

En esta modalidad de la compraventa puede pactarse que aunque no se haya transmitido la propiedad, quede a cargo del comprador la pérdida de la cosa por caso fortuito o causa mayor si ocurre durante el tiempo en que esta posesión de la cosa y se encuentre pagando el precio.

En las compraventas con reserva de dominio, o sea en las que se retrasa la transmisión de la propiedad, existe una gama de especies que aplazan el perfeccionamiento del contrato para los fines que las partes establezcan.

Es definitivamente de las garantías más recomendables para el vendedor establecer esta modalidad, puesto que el incumplimiento que se presenta con mayor frecuencia es por parte del comprador en lo que se refiere a los pagos, y aunque se le haya dado la posesión es mucho más fácil el recuperarla si no esta en discusión la propiedad del objeto, mientras tanto, si ha operado la transmisión de la propiedad y ocurre el incumplimiento, tendrán que destruirse los efectos del contrato para poder recuperar el objeto. Si se otorga la posesión de la cosa, de cualquier modo aunque se pacte la reserva de dominio, se requerirá forzosamente, si el

comprador esta renuente a devolverla, de un juicio para que coactivamente se le constriña a la devolución y en este caso deberá tomarse en cuenta que por los beneficios que otorga la Ley Federal de Protección al Consumidor, si el comprador reúne los requisitos que esta establece para sustraerse a los efectos de la acción ejercitada, no será en la realidad eficaz para el vendedor esta modalidad. En el capítulo a estudio dicha modalidad es que el comprador no podrá enajenar la cosa aunque se le de la posesión puesto que si dispone de ella tendrá responsabilidades de orden civil y penal.

2.- Venta con Pacto de No Vender a Determinada Persona. Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compraventa una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no debe ser vendida por el comprador a su vez a determinada persona, establecida por el artículo 2301 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, que establece: “Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.”

La expresada modalidad origina una modalidad de no hacer, cuyo incumplimiento no afecta al nuevo contrato de venta, sino que su violación solo impone la obligación de pagar los daños y resarcir los perjuicios que se causen al vendedor.

En nuestro derecho la incapacidad sólo la puede declarar la Ley y así lo dispone el artículo 1798 del Código Civil que dice: “Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.”, de lo que se desprende la última parte del artículo 2301 por cuanto se estaría limitando el derecho transferido en la venta.

Resulta que la violación a esta modalidad impone la reparación de daños y perjuicios de lo establecido en el artículo 2028 del Código Sustantivo puesto que como se indica origina una modalidad de no hacer.

3.- Venta con Pacto de Preferencia.

Es aquélla en la que en una cláusula del contrato se establece que en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor gozará del derecho de preferencia en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador.

Este derecho de preferencia se caracteriza por no originar la nulidad de la compraventa que se ejecute por lo que no se trata del derecho del tanto que se reconoce al copropietario o al heredero. Se establece en el artículo 2305 que responderá al vendedor de daños y perjuicios causados.

Se trata de un derecho, el otorgado por esta modalidad al vendedor sujeto a caducidad que debe ejercitarse dentro del plazo concedido (3 días si la cosa es mueble y 10 días si fuere inmueble) y que se pierde irremisiblemente si no se ejercita a tiempo.

Si se hubiere concedido un plazo para pagar el precio, el que goza del derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza del derecho de preferencia, el día, hora y lugar en que se verificara el remate. El vendedor que goza de derecho de preferencia no puede heredarlo, ni cederlo a sus herederos.

Esta modalidad (venta con pacto de preferencia) no debe ser confundida con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 2302 del Código Civil, el cual se encuentra prohibido en nuestra legislación. Los artículos que regulan la venta con pacto de preferencia son del 2303 al 2308 del Código Civil.

4.- Compraventa de Esperanza y Compraventa de Cosa futura.

La compraventa de esperanza, consiste en adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor es acreedor al precio, aun cuando los frutos o productos comprados no lleguen a existir.

El artículo 2309 del Código Civil establece: “Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.”

A ambos contratos se les considera aleatorios pero se distinguen entre sí, la compra de esperanza se refiere a los frutos y productos futuros y la compraventa de cosa futura se refiere a la cosa misma.

En la práctica se puede celebrar en los términos del artículo 2309 del Código Civil, una compraventa de cosa futura sin que el comprador tome el riesgo de que no llegue a existir el objeto de la misma, con lo que nos encontraríamos ante un contrato “sui generis” en que las partes condicionan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contrato y que como acertadamente anota Rojina Villegas, jurídicamente es incorrecto puesto que como se trata de una compraventa, la cosa es elemento esencial para que exista el contrato, esto independientemente de que el comprador tome para sí el riesgo de que exista o no el objeto del contrato.

5.- Compraventa a vistas.

Se presenta esta modalidad respecto de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir y el contrato no se perfecciona sino hasta que no se gusten, pesen o midan los objetos vendidos, según lo establece el artículo 2257 del Código Civil.

Existen dos corrientes doctrinarias en relación con esta modalidad, siendo la primera, que esta venta esta afectada por una condición suspensiva y la otra en el que se trata de una condición suspensiva y la otra en el que se trata de una circunstancia que afecta al consentimiento por lo que no habrá acuerdo de voluntades hasta que se gusten, pesen o midan las cosas y por tanto al momento de celebrar el contrato no hay todavía consentimiento. Otra corriente sostiene una posición ecléctica y dice que efectivamente respecto a cosas que se acostumbra gustar, no existe consentimiento sino hasta que la cosa haya sido gustada, pero respecto a las cosas que se acostumbra pesar o medir, el contrato esta sujeto a la condición suspensiva de que las cosas se pesen o se midan

Si aceptamos que en el caso de venta a vistas sobre cosas que se acostumbra gustar, no hay consentimiento antes de que sean gustadas y se llegan a perder por caso fortuito el vendedor que es el dueño sufre la pérdida en virtud de que las cosas perecen para su dueño.

Si se admite que el contrato esta sujeto a una condición suspensiva en el caso de las cosas que se acostumbra pesar o medir, y la cosa perece por un caso fortuito antes que la condición se cumpla, el vendedor es el dueño y sufre la pérdida; si por el contrario la pérdida ocurre cuando se cumplió la condición, el comprador es el dueño y será quien sufrirá la pérdida a menos que se haya convenido otra cosa. Tratándose de cosas que no son ciertas o determinadas (géneros) estos nunca perecen, por lo que si se pierden por un caso fortuito o fuerza mayor es el vendedor el que sufre la pérdida.

6.- Compraventa sobre muestras.

Existe compraventa sobre muestras cuando las partes se ponen de acuerdo, no respecto del objeto mismo, sino sobre una parte desprendida de el que se llama muestra, o bien sobre su descripción precisando sus circunstancias, requisitos atributos y demás características que puedan identificarlo. “Debemos entender por compraventa sobre muestras, aquella en que la determinación de la cosa vendida se hace, bien en relación con una parte desprendida de la misma cosa, bien en relación con la especificación de las calidades de una cosa.”⁹

Esta modalidad de la compraventa es una innovación en el Código Civil Vigente, más sin embargo ya estaba regulada por el Código de Comercio en sus artículos 373 y 374 que a la letra dicen: “Las compraventas que se hicieren sobre muestras o calidades de mercancías determinadas o conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el sólo consentimiento de las partes.” En caso de desavenencia entre los contratantes se nombraran dos comerciantes, uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por estos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato. “Cuando el objeto de las compraventas sea mercancías que no hayan sido vistas por el comprador, ni pueden clasificarse por la calidad determinante conocida en el comercio, el contrato no se tendrá por perfeccionado, mientras el comprador no las examine y acepte.”

Este tipo de contrato es muy utilizado en las ventas a volumen, en piezas determinadas como serían las refacciones. Aunque de las definiciones se habla que será sobre muestra desprendida del objeto, no debe entenderse en forma tan literal puesto que sería una muestra desprendida,

⁹ Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus generalidades cita a García López Agustín. Apuntes sobre contratos.

por ejemplo un corte de casimir más, sin embargo, esto no impide que se celebren compraventas sobre muestras de objetos que se producen en serie.

Se estima que el consentimiento se forma desde que se ponen de acuerdo las partes, sobre la cosa en función de la muestra de manera que si con posterioridad las cosas no corresponden a la muestra se presentara un incumplimiento.

7.- Venta por acervo o a la vista.

Es aquella que se celebra sobre los elementos que alguna cosa contenga en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies o calidades distintas, ejemplo; se compran las mercancías contenidas en un almacén o en un carro de ferrocarril, etc. La propiedad, en esta modalidad, se transfiere en el momento en que las partes se han puesto de acuerdo en el precio, aun cuando en el acervo existan bienes que se acostumbre contar, pesar o medir.

El comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que el calculaba. Habría lugar a pedir la rescisión del contrato, si el vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él, especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista, artículos 2259 y 2260 del Código Civil.

La venta de inmuebles es por acervo cuando se enajena todo lo que se encuentra dentro de los linderos señalados. No da lugar a rescindir el contrato, el hecho de que en la entrega hubiera falta o exceso. El artículo 2261 del Código Civil dispone: “Si la venta de uno o más inmuebles se hiciera por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso” Por último previene el

artículo 2262 del citado ordenamiento legal: “las acciones que nacen de los artículos 2259 y 2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega.”

8.- Compra a plazos o abonos.

Rafael de Pina, refiriéndose a esta modalidad de compraventa expresa: “La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; puede afirmarse que es la manera habitual, común por medio de la cual el gran público adquiere los objetivos cuyo precio excede del de las compras al menudeo. A la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, sobre todo el de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales, constituye un aliciente, a veces irresistible, para la adquisición caprichosa de cosas necesarias e innecesarias, que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas; pero en cambio ofrece la ventaja de que se permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener.”¹⁰

Como ejemplo citamos las típicas ventas de inmuebles que realizan las compañías inmobiliarias. Y si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, esto mediante la inclusión del pacto comisorio en el clausulado del contrato en cuestión. Para asegurar la estabilidad y firmeza de esta clase de operaciones, por virtud del artículo 1949 del Código en cita, en todos los contratos bilaterales se incluye la cláusula resolutoria, que permite entre las partes la rescisión de las compraventas en abonos cuando los contratantes y especialmente el comprador

¹⁰ De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Ed. Porrúa, México 1982, P. 52.

incumple sus obligaciones, en lo tocante al precio y en concordancia el artículo 2300 del Código Civil establece: "La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos"; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 del ordenamiento civil en cita.

Si se trata de bienes muebles tales como automóviles, motores, pianos u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual surtirá efectos contra el tercero que haya adquirido los bienes. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse de manera indubitable y que por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes no podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esa cláusula no surtirá efectos contra el tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes.

Finalmente se estima importante señalar las siguientes características del precio:

1.- Cierta y en dinero lo que se considera un requerimiento esencial para el contrato de compraventa: por precio cierto entendemos que debe estar determinado o ser determinable matemáticamente o sea en forma exacta y por cuanto al precio sea en dinero tiene que forzosamente ser así ya que de lo contrario nos encontraríamos ante una permuta si a cambio de una cosa se entrega otra. Al respecto anotamos el artículo 2250 del Código Civil que establece: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte del numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuera inferior, el contrato será de permuta."

Si falta alguno de los requisitos de precio cierto y en dinero el contrato será inexistente.

La fijación del precio usualmente es fijado por las partes pero en ciertos casos puede ser señalado por un tercero, como por ejemplo avalúo para el caso de inmuebles o unilateralmente como sucede en las expropiaciones.

Otro requisito del precio consiste en que este sea justo, esto es que exista una proporción en la prestación entre los contratantes puesto que de otro modo el contrato podría verse afectado de nulidad por lesión aunque para que se determine esta tienen que conjugarse los requisitos establecidos para ello en el artículo 17 del Código Civil.

También se menciona que el precio debe ser serio o verdadero, esto es que no tiene que ser simulado. Esto quiere decir que se a representativo del valor de la cosa que se va a transferir lo cual en el caso de que se señale un precio muy bajo podría tener como meta de las partes el pagar menores impuestos cuando así lo exijan las leyes.

E.- Obligaciones y Garantías De Las Partes.

En este inciso se mencionarán las consecuencias que para cada una de las partes (vendedor y comprador) tiene el contrato a estudio, siendo las obligaciones y garantías de cada una de las partes, las siguientes:

Obligaciones del Vendedor, serán las siguientes:

1.- Transferir el dominio de la cosa. Como se desprende de la definición del contrato, la primera obligación será transferir el dominio de la cosa o la totalidad del derecho que se vende y al efecto el artículo 2269 del Código Civil Vigente establece: “Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.” Situación que reditúa en la capacidad especial que se requiere para que en este contrato actúe una persona como vendedor aunque con las modalidades ya

establecidas en el inciso anterior de este mismo capítulo. Por lo general esta transmisión opera simultáneamente a la celebración del contrato y por mero efecto del mismo; bien puede validamente diferirse dicha transmisión para un momento posterior (venta con reserva de dominio, venta de cosa futura, venta de cosa alternativa y venta condicionada); igualmente la transmisión puede hacerse a favor de un tercero que intervenga en el mismo contrato si así lo convienen las partes, o a favor de un tercero que designe después el comprador.

Se hace necesario mencionar el caso de la venta de cosa ajena al explicar esta obligación que tiene el vendedor y nos encontramos con tres posturas que son: a).- La que señala el Código Civil Vigente que por virtud del artículo 2271 se deduce que el contrato estará afectado de nulidad relativa puesto que la venta puede ser revalidada si el vendedor adquiere por título legítimo la propiedad de la cosa vendida antes de que tenga lugar la evicción.

b).- Rojina Villegas sostiene que en el presente caso nos encontramos ante una nulidad absoluta a virtud de que la ley habla de revalidación (artículo 2271 del Código Civil) lo cual es distinto a confirmación. La palabra revalidar se refiere a que se le da más vida a algo que ya lo tenía y convalidar es dar vida a algo que antes no lo tenía por lo que insiste que el Código Civil tiene defecto en la redacción de ésta parte. Además recordemos que la nulidad relativa únicamente puede ser invocada por las partes y en el caso de cosa ajena si el vendedor dueño de la cosa no es parte del contrato entonces no puede solicitar la nulidad del mismo lo cual es absurdo si pensamos que la propiedad es de esta tercera persona.

c).- La tercera postura señala que la compraventa de cosa ajena será un contrato válido en el que se dará el incumplimiento de parte del vendedor al no poder hacer entrega de la cosa y consecuentemente tendrá que cumplir con lo establecido para el caso de incumplimiento, que es el pago de daños y perjuicios más la restitución de lo entregado al comprador.

En la actualidad se converge con la teoría del maestro Rojina Villegas puesto que el argumento de que el verdadero dueño de la cosa vendida no pudiera intervenir solicitando la nulidad visto que se le da el carácter de relativa, crearía confusiones enormes y falta de seguridad jurídica. Además en la realidad tenemos que en tales casos si ha ocurrido la entrega de la cosa, el dueño ejercitaría en su oportunidad la acción reivindicatoria por encontrarse en lo previsto por el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles, dándose por resultado que existiría una declaración judicial de propiedad a favor del demandante y asimismo si consideramos los criterios sustentados por ejecutorias de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación el contrato que trata de tal venta es nulo sin que específicamente se tenga que pedir al Juez tal declaración.

2.- Entregar la Cosa.

Tal obligación se desprende de la fracción I del artículo 2283 del Código Civil.

Celebrado el contrato, el comprador se convierte en deudor del vendedor por lo que respecta al precio, y a su vez el vendedor será deudor del comprador por lo que se refiere a la entrega de la cosa.

La entrega puede ser real, jurídica o virtual, siendo la primera la entrega material de la cosa vendida o del título si se trata de un derecho; la entrega jurídica es aquella cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; y la tercera es cuando el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición se le tendrá por virtualmente recibido de ella aunque el vendedor la conserve y éste tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

También se consideran en la doctrina la forma de entrega simbólica y ficta siendo aquella la que se da al través de un símbolo como por ejemplo las llaves de una bodega en donde se

encuentran los objetos vendidos y hasta la que implica confesión por parte del comprador de haberse dado por recibido de la cosa aún antes de la entrega se puede llamar entrega virtual según lo ya explicado.

En cuanto a las condiciones de tiempo, lugar y sustancia de entrega de la cosa estas se desprenden de los artículos 2284 a 2292 del Código Civil y se mencionarán las siguientes características.

Si la cosa ha sido determinada individualmente ya efectuada la compraventa y esta se pierde, la pérdida será para el comprador, más sin embargo, si no ha sido determinada específicamente la pérdida será para el vendedor.

En cuanto a la forma o estado en que se debe entregar la cosa, el vendedor se obliga a entregar en el estado en que estaba al perfeccionarse el contrato, incluyendo los frutos, rendiciones y accesiones que se generen a partir del perfeccionamiento del contrato.

Por lo que hace a lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa el vendedor esta obligado a entregarlo en el lugar convenido y a falta de pacto expreso en el lugar en que se vendió (artículo 2291 del Código Civil); por lo que hace al momento en que se debe entregar la cosa, si no hay plazo convenido para ello deberá ser simultáneamente al momento en que se reciba el pago puesto que existe a favor de vendedor un derecho de retención sobre la cosa si el comprador no ha pagado (artículo 2286 del Código Civil). Hay que exceptuar de esto los casos de compraventa de esperanza, futura y a plazo.

3.- Conservar la cosa o custodiar en tanto se entregue.

Esta obligación se encuentra contenida en el artículo 2284 in fine y 2292 del Código Civil; al efecto el primero dice en su parte conducente: “que 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 tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.”

Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario existe la obligación de realizar los actos necesarios para la conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, puesto que si no lo hace responde de los menoscabos, daños y perjuicios que sufre por su malicia o negligencia (artículo 2522 del Código Civil).

Del artículo 2292 se desprende la diligencia que debe operar en la conservación de la cosa que puede ser mínima, en el caso de que el comprador se encuentre en mora de recibir, medida que es la conservación normal de depositario que menciona el Código Civil y la máxima en el caso de que sea el vendedor quien este en mora de la entrega.

4.- Garantizar la posesión útil del objeto.

Esta obligación se refiere a que el vendedor debe responder de los vicios ocultos que tenga la cosa vendida y se desprende de la fracción II del artículo 2283 del Código Civil. Se funda en el deber que impone la buena fe a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circunstancias importantes que pudieran determinar o desistir del contrato.

Se requiere que la cosa para que este viciada tenga el defecto de las siguientes características: “a) Que sea oculto; b) Desconocido por el adquirente; c) Nocivo a la utilidad de la cosa; d) Anterior a la adquisición.”¹¹

Debe entenderse que el vendedor no responde de los defectos manifiestos o que están a la vista, ni aquellos ocultos de los que el comprador estuvo en aptitud de conocer por ser perito que por razón de su oficio o profesión pudo fácilmente descubrirlos. Igualmente no habrá

¹¹ Op Cit P.554

responsabilidad para el vendedor si la cosa esta viciada en el caso en que las partes hubieran pactado que no se responderá por tal circunstancia, siempre y cuando no haya mala fe. (artículo 2158 del Código Civil).

Del artículo 2142 del Código Sustantivo se derivan dos acciones, en este caso que son: la primera la acción rescisoria o redhibitoria y la segunda la reducción del precio o acción quanti minoris.

Actualmente la Ley Federal de Protección del Consumidor impone más responsabilidades al vendedor, como “declarara en anuncios, envolturas o empaques características a detalle de la cosa en venta; y de responder inclusive durante un tiempo de dos meses por defectos de fabricación, calidad o condiciones sanitarias.”¹²

5.- Garantizar la posesión pacífica dentro de la cual se incluye garantía de evicción.

Rojina Villegas se refiere a que garantizar la posesión pacífica obliga al vendedor a “responder de las perturbaciones que por hechos materiales o hechos jurídicos suyos, anteriores a la venta sufiere el comprador.”¹³

Con lo cual consideramos que se incluye la evicción teniendo en cuenta el concepto de esta que nos da la ley en el artículo 2119 del Código Civil: “Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado en todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición”, concepto que nos muestra que se constriñe al vendedor al saneamiento con pago de daños y perjuicios.

Esta obligación del vendedor esta expresamente mencionada en la fracción III del artículo 2283 del Código Civil. La evicción puede ser total o parcial, será total si la sentencia firme

¹² Op. Cit. P.144

¹³ Op Cit Pag 122.

declara propietario al tercero acerca de la cosa vendida; y la parcial será cuando se de alguna privación en parte de la cosa y cuando la cosa vendida estaba ya gravada antes del contrato con una prenda o hipoteca o tenía constituido un derecho real de usufructo, de uso de habitación, o tenía una servidumbre voluntaria impuesta.

En el caso de la evicción total si el vendedor actúo de buena fe estará obligado a restituir el precio integro que se recibió por la cosa; los gastos causados en el contrato; los gastos causados en el juicio de evicción y saneamiento; y el valor de las mejoras útiles siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe. Si actúo de mala fe, además de las obligaciones mencionadas tendrá que devolver al adquirente a su elección el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; el importe de las mejoras voluntarias y de placer que haya hecho a la cosa; y los daños y perjuicios que se causen. (artículos 2126 y 2127 del Código Civil)

En el caso de la evicción parcial el adquirente podrá ejercitar la acción rescisoria del contrato con las características de que si se actúo de buena o mala fe señaladas para la evicción total; o podrá ejercitar la acción estimatoria o quanti minoris ya mencionada en el inciso anterior.

La evicción generalmente se produce por una causa anterior a la venta, pero por excepción se puede dar también por una causa posterior a la venta como lo señala el artículo 2140 del Código Civil en su fracción IV; en la prescripción adquisitiva a favor del tercero que se consumo inmediatamente después de la venta o cuando la evicción se deba a un hecho posterior del vendedor como sería el caso de una doble venta.

Dentro de la obligación de garantizar la evicción esta comprendido en que el vendedor salga al pleito de evicción para que el comprador no tenga problemas en el litigio y al efecto el comprador queda obligado a denunciar el pleito al vendedor luego de que sea emplazado antes

de la contestación de la demanda. (artículos 2124 del Código Civil y 657 del Código de Procedimientos Civiles).

Se puede restringir la responsabilidad del vendedor en el caso de la evicción, lo que en cierto modo nos lleva a pensar que la venta de cosa ajena no es nula puesto que al admitirse la renuncia por causa de evicción (artículos 2121, 2123, 2140 del Código Civil), exceptuando el caso de que se haya obrado de mala fe. La explicación que podemos dar es que en la legislación en este sentido contiene un gravísimo error que atenta contra la seguridad jurídica de los ciudadanos en cuanto a la propiedad, más sin embargo tendríamos que referirnos a las consecuencias establecidas en el artículo 2126 del Código Sustantivo para el caso de que la venta se haya realizado de buena fe, y si bien no puede ponerse en duda un derecho anterior que se haga valer, si tendrá que resarcirse al comprador en lo posible.

6.- Pago por mitad de los gastos de escrituración y registro

El artículo 2263 del Código Civil consigna esta obligación con la salvedad de que pueda haber pacto en contrario; usualmente en los contratos de compraventa de inmuebles se establece que todos los gastos, honorarios y derechos que se causen serán a cargo de la parte compradora quien es la interesada en la adquisición.

Obligaciones del Comprador; serán las siguientes:

1.- Pagar el Precio.

La obligación se desprende tanto de la definición del contrato así como del artículo 2293 del Código Civil Vigente en el que se especifica que debe ser en el tiempo, lugar y forma convenidos. Es el caso de que las partes no pacten tales circunstancias de pago, la ley suple esas omisiones.

Por regla general, no deben pagarse intereses en el precio con las siguientes excepciones: a) si se convino entre las partes; b) Si la venta no se hizo a plazo, y media un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio, y dicha cosa produce frutos o rentas; c) Si el comprador incurre en mora de pago en el plazo pactado; d) Si se concede plazo posterior a la celebración del contrato. Debe entenderse que el interés que se pague salvo pacto en contrario, es del 9% anual, (artículo 2395 del Código Civil Vigente).

Si no se ha fijado plazo para el pago del precio y no se hubiere verificado a la entrega de la cosa, tendrá el acreedor que exigirlo en los términos del artículo 2080 del Código Civil, esto es, a los 30 días siguientes de la interpelación que se haga en forma fehaciente.

En canto a la exactitud del lugar del pago del precio, deberá hacerse en el lugar convenido, más si no hubiera señalamiento al respecto, el artículo 2084 y 2294 coinciden en señalar en que será en el lugar donde se entregue la cosa, considerando también que el artículo 2082 establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.

En relación al pago del precio, éste debe entregarse en moneda nacional del curso corriente, más sin embargo, este puede sufrir alteraciones en su valor puesto que la Ley Monetaria establece a favor de quien va a pagar, aunque la obligación estuviera pactada en moneda extranjera, si esta va a ser cumplida en la República Mexicana, se solventara entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rijan en el lugar y fecha en que se verifique el pago.

A este respecto, cabe hacer mención que el artículo noveno transitorio de la Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación del 27 de abril de 1935 que reformo diversos artículos de la mencionada Ley Monetaria, establece que las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República para ser cumplidas dentro de esta, se solventarán en los

términos del mencionad artículo, a menos que el deudor demuestre en los casos de préstamos que la moneda recibida del acreedor fue moneda nacional de cualquier clase, o que tratándose de otras operaciones la moneda en que se contrato originalmente la obligación fue moneda nacional de cualquier clase, casos en los que se pagará en moneda nacional al tipo que se hubiere tomado en cuenta al efectuarse la operación para hacer la conversión de la moneda extranjera, situación que es de amplia aplicación en los tiempos actuales en que se contraen deudas establecidas usualmente en dólares, como protección para el acreedor en los cambios de paridad.

Se hace necesaria la mención de que para que el contrato sea considerado de compraventa, el precio de la cosa que se ha de pagar en numerario tiene que ser igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa porque de lo contrario nos encontraríamos ante una permuta.

La forma de pago obliga al comprador a hacerlo en una sola exhibición, más sin embargo, las partes pueden pactar pago en abonos de la que se desprende una de as modalidades de la compraventa que es la concertada a plazos.

2.- Recibir la cosa Comprada.

Si se ha establecido que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa, consecuentemente el comprador tiene el derecho y obligación de recibirla sin que se considere como facultativo para este último, puesto que si se niega a recibirla incurrirá en la llamada “mora accipiendi” con la consecuencia inmediata de descargar al vendedor el cuidado ordinario de conservar la cosa y solamente será responsable de su dolo o culpa grave en los términos del artículo 2292 del Código Civil; tendrá el comprador que abonar el alquiler de bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido.

Rojina Villegas aclara que el Código Civil Vigente no contiene la obligación para el comprador de recibir la cosa, por lo que el incumplimiento de ello no puede acarrear la rescisión del contrato como se establecía en relación a los bienes muebles en los Códigos de 1870 y 1884, por lo que si bien, se plantean las responsabilidades del comprador ya mencionadas cuando incurre en mora de recibir, no puede concluirse terminantemente que esta establecida como una obligación al no tener las consecuencias normales que del incumplimiento se genera.

Ramón Sánchez Medal expresa al respecto que “los razonamientos antes citados carecen de fundamento porque si bien no se establece como obligación en el Código Civil, que el comprador al recibir la cosa, si el caso se presentara, la resolución del contrato será al final por la vía judicial (artículo 1949 del Código Civil), a menos que las partes hubieran convenido la resolución automática del contrato. Por lo anterior no esta de acuerdo el sostener que la falta de recepción oportuna de la cosa por parte del comprador no faculte al vendedor a demandar la rescisión de la compraventa.”¹⁴

Me inclino a pensar en el sentido que lo hace este último autor, puesto que la exactitud en el cumplimiento de las obligaciones otorga seguridad jurídica, lo cual debe ser respaldado en los tribunales, y si bien no esta expresamente mencionado como obligación del comprador el recibir la cosa, es cierto también que de la propia naturaleza del contrato se puede inferir que existe, por lo que el no cumplirla puede acarrear inconveniencias de cualquier tipo a la otra parte y por tanto debe tratarse en los términos que es tabléese la ley para cualquier clase de incumplimiento.

¹⁴ O p Cit P. 149

Garantías del Vendedor.

En el caso de incumplimiento por parte del comprador, el vendedor goza de las siguientes garantías:

1.- Derecho de preferencia, que se refiere a lo establecido en la fracción VIII del artículo 2993 del Código Civil que establece: “que con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente: VIII.- el crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados...lo que nos indica la preferencia hacia el vendedor sobre la cosa vendida.

Igualmente tiene preferencia (derecho del tanto) el vendedor en el caso de que el comprador quisiera vender la cosa objeto del contrato. (2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308 del Código Sustantivo).

2.- Derecho de retención de la cosa, garantía que se contiene en los artículos 2286 y 2287 del Código Civil por los cuales al vendedor se le exime de entregar la cosa si el comprador no ha pagado, y en el caso de que se haya otorgado término para el pago, si después de la venta se descubre el estado de insolvencia del comprador.

3.- Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida; garantía contenida en el artículo 1949 del citado ordenamiento Civil.

4.- Acción de rescisión; garantía contenida en los artículos 1949, 2104 fracción I, 2300 y 2311 del Código Civil.

Garantía del Comprador.

Al igual que el vendedor, el comprador esta protegido por la ley en caso de incumplimiento.

1.- Derecho de retención del precio.- este derecho esta consagrado por el artículo 2299 del Código Civil que establece: “Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho mientras el vendedor le asegure la posesión o le de fianza, salvo si hay convenio en contrario.”

La perturbaciones que sufra en la posesión deben ser jurídicos y no simplemente materiales, a no ser que se trate de ataques o molestias inferidas por el vendedor, en razón a que si provienen de tercero, el comprador como dueño de la cosa, tiene acciones para defenderla. Se refiere esta garantía a que existan gravámenes ocultos como servidumbres, hipotecas o usufructos, no inscritos en el registro y de los cuales se percate con posterioridad, el comprador.

2.- Acción de cumplimiento del comprador.- existe la facultad de exigir al vendedor la entrega de la cosa y al efecto es aplicable lo dispuesto por el artículo 1949 del Código Civil para demandar judicialmente el cumplimiento forzoso de una obligación. En relación con los artículos 2285, 2288, 2289, 2290 y 2291 , el comprador al ejercitar la acción de cumplimiento, esta facultado legalmente para exigir: a) Pago de gastos de entrega; b).- Entrega de la cosa en el estado que se encontraba a la celebración del contrato; c).- Los frutos producidos desde ese momento, rendimientos, accesiones y título de la cosa; d).- Todo lo contenido en el inmueble dentro de los linderos designados; e).- Que la entrega se haga en el lugar convenido.

3.- Acción rescisoria del comprador, con pago de daños y perjuicios.- Nuevamente nos referimos al artículo 1949 para cuando el comprador prefiere no exigir el cumplimiento forzoso del contrato en los casos de incumplimiento del vendedor; la disposición legal mencionada le otorga esta facultad incluyendo el pago de daños y perjuicios. El código señala

como casos especiales para demandar la rescisión: a).- Cuando el vendedor presentare el acervo vendido como de especie homogénea, y ocultare en el especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (2260 del Código Civil); b) Cuando la cosa tenga vicios ocultos y que sean de importancia o determinantes para la celebración del contrato; c) Cuando el comprador sufra evicción; y d) Cuando la finca vendida se haya gravada con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente (artículo 2138 del Código Civil).

F.- La compraventa a Plazos o en Abonos.

Siendo la compraventa en abonos la modalidad en torno a la cual gira el tema a estudio de la presente tesis, en este inciso se explica a detalle considerando la hipótesis del incumplimiento por parte del comprador en los pagos y con las consecuencias que de ello derivan.

Empezaremos por definir lo que plazo significa y el efecto Escriche indica: “PLAZO.- El espacio de tiempo que se concede al deudor para satisfacer a su obligación, puede ser determinado o indeterminado; Es determinado cuando se fija un día cierto, Es indeterminado cuando se designa un acontecimiento futuro cuyo día se ignora. También puede ser expreso o tácito, según que se indique en la convención, o que resulta necesariamente de ella.

Finalmente será de derecho o de gracia, según que se concede por la convención o por el juez.

El plazo es diferencia de la condición, en que esta suspende la obligación y aquel no hace más que retardar el cumplimiento; lo que se debe a plazo no puede exigirse antes de su vencimiento, pero si el deudor pagare alguna cosa con anticipación, no podrá ya repetirla, puesto que pago lo que realmente debía, siendo cierto que el plazo a de llegar; lo que no sucede en lo que se debe bajo condición, porque como esta es incierta por su naturaleza, nada

se debe hasta que se cumpla. El plazo se presume estipulado a favor del deudor, a no ser que de la estipulación o circunstancias resulte que se ha convenido también a favor del acreedor.

De aquí parece seguirse que como cada cual puede renunciar su derecho, tendrá el deudor la facultad de pagar antes del vencimiento, a no ser que el acreedor tenga intereses en no recibir el pago hasta que llegue el plazo.

Podemos entonces definir el contrato de compraventa a plazos como el que se hace consistir en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho a otra llamada comprador quien se obliga a pagar por ello un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas previamente determinadas por las partes.

Rafael de Pina refiriéndose a esta modalidad de compraventa expresa: “La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; puede afirmarse que es la manera habitual, corriente, por medio de la cual el gran público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las compras al menudeo” Continúa: “A la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, sobre todo el de que la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales constituye un aliciente, a veces irresistible, para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias, que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas; pero en cambio, ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener”,¹⁵

La compraventa en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

¹⁵ De Pina Rafael. Elementos de derecho Civil Mexicano. Ed. Porrúa México 1982. P. 52

- a) Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, esto mediante la inclusión del pacto comisorio ya mencionado. De cualquier modo y como se vera el artículo 1949 del Código Civil Vigente, encontró una formula que conjunta una justa protección al vendedor perjudicado ante el incumplimiento del comprador en las ventas en abonos por una parte y por otra de asegurar la estabilidad y firmeza de esta clase de operaciones con relación a los terceros.

Con este objeto la cláusula resolutoria implícita que por virtud del artículo 1949 del Código en cuestión se encuentra en todos los contratos bilaterales, permite entre las partes la rescisión de las compraventas en abonos cuando el comprador incumple sus obligaciones en lo tocante en el pago del precio y en concordancia el artículo 2300 del Código Civil establece: “La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque a un tercero, se observara lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.”

La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público, según se desprende de la Fracción primera del artículo 2310 del Código Civil.

- b) Si se trata de bienes muebles tales como automóviles, motores, pianos u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual surtirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público. (art. 2310 fracc. II)
- c) Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no

surtirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes.(art.2310 Fracc III)

Se puede notar que para que la rescisión produzca efectos contra terceros se requiere que se haya convenido el pacto comisorio en forma expresa y que el mismo se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad como se establece en el artículo 3007 del Código Civil: “Los documentos que conforme a éste código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.”

En el caso que comentamos e pacto comisorio expreso resulta una repetición de la cláusula resolutoria implícita del artículo 1949 y cabe aclarar que es necesario para el vendedor acudir a la autoridad judicial para que decrete la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador a menos que expresamente también se haya convenido entre las partes que en la resolución operara automáticamente o de pleno derecho si así lo prefiere el vendedor, en el caso de que el comprador haya incurrido en incumplimiento por lo que respecta a el pago de los abonos; con la salvedad de que si el incumplidor se encuentra renuente de aceptar la rescisión y consecuente devolución de prestaciones pagadas, de cualquier forma deberá solicitarse la intervención de la autoridad para que coactivamente se le conmine en términos de Ley a lo pactado.

“Además, la cláusula resolutoria expresa puede pactarse para asegurar el cumplimiento de otra clase de obligaciones en la compraventa, aunque no se refiera precisamente a la de pagar el precio, y el efecto de ese pacto comisorio expreso es, cuando así se ha convenido expresamente, permitir que la resolución de la compraventa opere mediante simple declaración de contratante perjudicado con el incumplimiento de la otra parte, sin necesidad de que aquel acuda ante la autoridad judicial para el ejercicio de la respectiva acción

resolutoria.(amparo 5061/1952 Banco Nacional de Crédito Ejidal, 27 enero 1955, y S.J. de la F., 6ª. Época, 4ª, parte Vol. I, Pag. 110, amparo de México Tractor Machinery Co. S.A)¹⁶

Al operar la rescisión del contrato, las consecuencias son que el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, así como una indemnización por el deterioro que esta haya sufrido; ambas prestaciones serán fijadas por perito.

Al mismo tiempo tiene el comprador derecho de obtener la devolución de las cantidades pagadas y de los intereses legales del 9% (art. 2395 del Código Civil Vigente) anual sobre esas cantidades, a menos que se haya pactado alguna otra cosa no inferior a la tasa legal.

Se consideran nulas las cláusulas que determinen prestaciones más onerosas que las mencionadas.

La Ley Federal de Protección al Consumidor otorga al comprador en abonos que ha pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos cuando ha sido requerido por el vendedor (judicial o extrajudicialmente), el derecho de optar (no el vendedor como parte perjudicada) a pesar de incurrir el comprador en mora, o por el cumplimiento tardío del contrato más las costas y gastos judiciales, o por la rescisión del contrato en los términos que el artículo 29 de la misma ley establece.

Es precisamente esta excepción el punto medular de esta tesis que, en contra de lo establecido por el Código Civil, es un incumplidor el que al final de cuentas determina a su voluntad las consecuencias de su propio incumplimiento, sin considerar los verdaderos daños que se

¹⁶ Op.Cit. p.155

pueden generar para el vendedor puesto que en la realidad los términos legales no compensan las pérdidas que se causan.

CAPITULO IV

LA COMPRAVENTA A PLAZOS Y SU LEGISLACION

A.- Código Civil Vigente.

Como ya hemos mencionado, la resolución de las obligaciones recíprocas se entiende implícita en ellas según lo determina el artículo 1949 del Código Civil Vigente y que a la letra establece: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”

El cumplimiento del contrato responsabiliza al deudor cuando este incumplimiento proviene de su culpa y lo compromete a reparar los daños que cause, dando además derecho al acreedor a desligarse de su propia obligación mediante la resolución del contrato. La otra opción es que se exija al deudor la ejecución forzosa del contrato más los daños y perjuicios correspondientes.

Hay que anotar que la rescisión o resolución se distingue de la nulidad porque esta es provocada por un vicio de origen.

Al hacer mención del artículo 1949 del Código Civil y al examinar su contenido nos podemos percatar y como ya se anotó oportunamente en el cuerpo del presente trabajo, que nos referimos a la existencia de un pacto commisorio implícito en todas las obligaciones

recíprocas y al respecto surge la cuestión de si es necesario el acudir ante los tribunales judiciales para que estos resuelvan sobre si procede o no la resolución.

Por otro lado, cuando el pacto comisorio es expreso, esto es, dentro del clausulado del contrato se determina específicamente la resolución del mismo por incumplimiento de alguna de las partes; surgen tres cuestiones: ¿opera éste de pleno derecho? o, al igual que en el caso del pacto comisorio implícito ¿es necesario acudir a los tribunales para la correspondiente declaración? o, más aún en todo caso ¿es necesaria la intervención de los tribunales o no es necesaria?

Dentro de la doctrina tenemos opiniones en uno y otro sentido y al efecto citaremos lo expresado por diversos autores para dar una opinión personal al final.

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González sostiene que el pacto comisorio opera ipso jure en el derecho mexicano y al efecto suprimió el legislador del Código de 1928 la mención expresa de la necesidad de una declaración judicial para que proceda la rescisión del contrato en donde una de las partes comete el hecho ilícito de incumplir sus obligaciones. Sobre esto anota: “El legislador de 1928, en forma voluntaria o involuntaria, percatándose de los errores en que incurrieron los Códigos de 1870 y 1884 y antes el de Napoleón al confundir dos instituciones totalmente diversas como eran la Lex Commissoria y la resolución canónica, quiso poner en orden y estableció uno solo de los sistemas.”

“Y se decidió con todo tino y visión de las necesidades jurídicas modernas, por la Lex Commissoria. De otra forma no es posible explicar el porque la supresión del requisito de acudir ante la autoridad judicial a exigir la rescisión del convenio, por incumplimiento de una de las partes.”

“Es indudable que cuando se procedió a reformar la legislación civil, el legislador de 1928 abalizó el origen del artículo 1184 y entonces, con toda precisión separó la condición resolutoria tácita y su necesidad de declaración judicial para la resolución, del pacto commisorio que no la requiere, y así en el texto del 1949 suprimió la parte conducente del artículo 1421 del Código de 1884.”

“Es así como debe concluirse que, a la luz del actual Código, la resolución del convenio por incumplimiento en las obligaciones de acuerdo con el artículo 1949 no requiere declaración judicial.”¹

Además deberá considerarse lo que asevera la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación en una tesis jurisprudencial en el sentido de que ha admitido la posibilidad de que el pacto commisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera tiene como efecto la de poder producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento, puesto que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, sino que estos pactan libremente la manera de resolverlo. Con lo anterior, ya tenemos asentada opinión en el sentido de que la resolución opera ipso jure en los casos de pacto commisorio expreso y tácito (Gutiérrez y González) y de que igualmente opera de pleno derecho en el caso únicamente de pacto commisorio expreso.

Hay que hacer notar que de cualquier modo si existe resistencia por parte del deudor para ejecutar los actos relativos y consecuentes de la rescisión de un contrato, por ejemplo, el devolver la cosa objeto del mismo o inclusive, la devolución de cantidades por parte del acreedor, se tendrá la necesidad de acudir a los tribunales para que con ayuda de estos y

¹ Op. Cit. P.533

ejerciendo el imperio que les concede la ley, se pueda dar en la realidad el resultado resolutivo que se pretende. Podría ejercerse en mi opinión esta acción en dos sentidos:

a)-solicitando de los tribunales únicamente las acciones necesarias y consecuentes de la resolución, y b)-ocurriendo ante el juez solicitando se haga la declaración de la resolución, o sea, demandando la rescisión y todas sus consecuencias legales.

Sería verdaderamente interesante poder tener una respuesta exacta y veraz en el sentido de poder definir cual de las dos acciones es la que debe ejercitarse, sin temor a incurrir en error puesto que como ya ha quedado establecido, doctrinalmente existen opiniones en ambos sentidos y si efectivamente el pacto comisorio expreso o tácito opera de pleno derecho, no es necesario entonces pedir la declaración de la resolución, en virtud de que esta operó como se dijo ipso jure y por lo tanto se requiere únicamente ante la resistencia del contratante deudor de aceptar ese efecto, solicitar la ejecución de la resolución que ya existe al acudir a los tribunales; por otro lado, si consideramos que no opera de pleno derecho la resolución, deberá demandarse ante los tribunales; por otro lado, si consideramos que no opera de pleno derecho la resolución, deberá demandarse ante los tribunales el que se haga la correspondiente declaración judicial de que se rescinde el contrato con las consecuencias legales inherentes.

José Ramón Sánchez Medal Urquiza sostiene en desacuerdo con lo expresado que es necesaria la intervención de los tribunales para que el pacto comisorio implícito tenga eficacia y en consecuencia se haga la correspondiente declaración de rescisión del contrato previa la tramitación del juicio.

El artículo 1421 del Código Civil de 1884 imponía al contratante perjudicado la necesidad de acudir a la autoridad judicial para obtener la resolución del contrato bilateral que había dejado de cumplir el otro contratante, estableciendo lo siguiente: “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.”

Manuel Borja Soriano sostiene igualmente que la resolución no opera de pleno derecho porque: “De otra manera se impondría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido; ahora bien, es solamente un favor que a ley entiende conceder a esta parte y la misma es libre de no usar este favor; ella puede, si lo prefiere, exigir por las vías de derecho la ejecución del contrato. La parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, tiene pues, una acción que ejercer, lo que excluye la posibilidad de una resolución que opere de pleno derecho. La solución contraria habría conducido a este resultado inadmisibles: que una de las partes habría podido por su sola voluntad resolver el contrato rehusándose a cumplirlo.” Continúa: “la resolución, en principio debe ser demandada judicialmente así se desprende de la palabra exigir contenida en los artículos 1350 del Código de 1884 y 1949 del Código de 1928 y se precisa claramente en el artículo 1421 del primero de los Códigos mencionados. No bastaría pues, que la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido, manifestara a la otra por acto extraoficial su voluntad de resolver el contrato.”²

Gutiérrez y González apoyando la tesis de que la resolución opera ipso jure sea expresa o tácita la condición resolutoria, señala como utilidad de ello.

“a) Si se resuelve de pleno derecho el contrato, el acreedor se evita un juicio, de larga o corta duración que para él implica gastos de dinero y tiempo. Basta que haga una interpelación fehaciente a su deudor, constatando el incumplimiento en que este incurrió, para que en esa forma se evite el procedimiento judicial, costoso y cansado.”

² Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones T.II, ed.. Porrúa, Mex. 1974. P.127

“b) Si el acreedor afectado por el hecho ilícito del incumplimiento, al resolver ipso jure el contrato, se ve protegido en sus intereses porque se libera de las obligaciones que contrajo y puede disponer, si es el caso, de la cosa que fue objeto y materia del contrato.”

“c) Importa una gran economía procesal y evita a la autoridad judicial una serie de engorrosos juicios que por desgracia día con día se multiplican.”³

Tiene razón en la utilidad práctica que menciona, sin embargo, no podemos evitar el pensar que el otorgar tal facultad de declarar rescindidos los contratos, crearía a la larga mas conflictos entre las partes puesto que estaría sujeto a la interpelación subjetiva de si ocurrió o no un incumplimiento y en cambio, si se somete el caso a los tribunales podemos confiar en que habrá una decisión apegada a derecho.

En relación directa con la compraventa a que nos referimos en esta tesis, el artículo 2300 del Código Civil Vigente establece lo siguiente: “La falta del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará o dispuesto en los artículos 1950 y 1951.”

B.- Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, como todas las leyes mexicanas están enmarcadas dentro de un ordenamiento jurídico que corresponde a la propia dinámica establecida por la historia jurídica de nuestro país, por lo tanto los procedimientos que en ella

³ Ibidem. P.540

se plantean son independientes de la protección constitucional que en esta materia o en cualquier otra tenemos todos los mexicanos.

Con el correr del tiempo, las sociedades han ido avanzando de una etapa a otra de tal forma que consecuentemente, su orden jurídico y su concepción respecto a las normas y leyes sociales han cambiado paulatinamente, y hemos visto como se ha pasado desde la protección al interés individual, hasta reconsiderar en muchos aspectos la protección del interés colectivo.

Todos los ordenamientos jurídicos responden a la necesidad histórica que la misma sociedad plantea en su devenir, en la cual encontramos una nueva ley, la Ley Federal de Protección al Consumidor cuyo objetivo fundamental es la de condicionar la conducta ética de los oferentes de bienes y servicios al cumplimiento de un interés colectivo que en esta forma se ve tutelado una vez más por la misma ley en perjuicio del principio de la libertad individual, característico mas de los sistemas jurídicos tradicionales, que de las sociedades menos justas.

La Ley Federal de Protección al Consumidor es a mi juicio, no obstante los comentarios surgidos en la fecha de su expedición así como las explicaciones de ella enmarcadas en su exposición de motivos, una respuesta de tipo político-popular que dadas las características muy marcadas del gobierno de la época así como la coyuntura en que se encuentra nuestro país, para satisfacer a las masas y aunque no le restamos mérito, no podemos dejar de reconocer que en dicha ley se descuido en cierta medida la técnica legislativa en su elaboración y por ende nos encontramos con contradicciones como la que es el punto de atención de este trabajo.

La Ley del Consumidor es producto de la reglamentación que se hace necesaria dentro de la complicada vida moderna en que nos encontramos y en la que se necesitan ordenamientos que limiten la libertad o más bien la definan para anteponer el interés colectivo al interés

particular. No es nuevo advertir esta situación en diversos ordenamientos legales vigentes como la Ley de Atribuciones del Ejecutivo en Materia Económica, Ley General de Salud Etc.

No es exclusivo el reglamentar acerca de las actividades de los proveedores de mercancías y servicios en nuestro país, ya que existen antecedentes en lugares tales como Estados Unidos, Suecia y Gran Bretaña por lo que hace a países industrializados, y en América Latina existe en Brasil y Venezuela legislación anterior a la mexicana a este respecto; cabe hacer notar que en los países totalitarios, al no existir de hecho opciones para el consumidor, no hay libre competencia mercantil, y si esta Ley es resultado de un movimiento a favor de las masas como lo es el comunismo y tiene efectos en países que no viven bajo ese sistema, en los países en donde existe tal régimen político curiosamente, no encontramos protección de este tipo para los consumidores.

Se trata en sí de una ley cuyos fines son los de salvaguardar los derechos de los consumidores y corregir vicios comerciales para lo cual establece derechos irrenunciables para los consumidores, y como se apunta de la exposición de motivos de la iniciativa de ley "... es parte fundamental de una política destinada a la protección de las mayorías, pero, también, un instrumento para corregir vicios, deformaciones del aparato distributivo e impulsar la actividad productiva por la aplicación del mercado interno", situación que se describe con demagogia y que obviamente no ha tenido los resultados que ahí se previenen aunque si se ha frenado en cierta medida la voracidad o abuso en ciertas operaciones comerciales. Por otro lado y como está debidamente probado, la sobre-protección redundante en forma negativa para el protegido y tenemos quien hace uso de esta ley a su conveniencia aprovechando privilegios concedidos en diversa forma que la concebida en el espíritu de la ley.

La Ley Federal de Protección al Consumidor proyectada por el entonces presidente Luis Echeverría Álvarez, el 18 de diciembre de 1975, y puesta en vigor el 5 de febrero de 1976, puede contemplarse como una actitud política coherente con el sistema mexicano que busca la mejor situación para las clases populares ya sea por conveniencia de los gobernantes, como para la complacencia con los grandes sectores de la población que afirman su permanencia en el poder

Esta ley es resultado de la pugna de organizaciones obreras que se canaliza por medio del Comité Nacional Mixto de Protección al Salario (es una rama del Congreso del Trabajo) esgrimiendo que la disparidad entre proveedores y consumidores redundaba en favor de los primeros puesto que se imponían condiciones unilaterales para que los consumidores se pudieran hacer de los bienes y servicios que requieren, puesto que en la práctica no existe la bilateralidad en la contratación, situación que no podemos dejar de reconocer como cierta en muchos casos.

Los principios básicos a cubrir por esta ley son los siguientes, debiendo resaltar el mencionado en tercer lugar para efectos del presente trabajo.

- 1.- La irrenunciabilidad de las normas de protección al consumidor.
- 2.- El principio de veracidad como rector de las relaciones proveedor-consumidor, manifestado, por ejemplo a través de la exigencia de que la publicidad de cualquier artículo o servicio se ajuste a las características efectivas de lo que se anuncia.
- 3.- Como consecuencia, el principio de transparencia en los contratos el consumidor debe tener pleno conocimiento de los derechos que adquiere y las obligaciones que asume.
- 4.- La efectividad de las garantías de productos y servicios.

5.- La facultad a la autoridad competente para establecer las tasas máximas de intereses y el monto de otros gastos propios de las operaciones a crédito.

6.- La posibilidad de modificar, judicialmente las cláusulas unilateralmente impuestas en los contratos de adhesión o de machote.

7.- Procedimientos para cambiar prácticas engañosas o trato inequitativo al consumidor.

8.- La regulación de las llamadas ofertas y promociones.

La misma comisión aseguró en el proyecto de Ley que presento, la necesidad de crear en forma paralela con el lanzamiento de la Ley, la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor así como el Instituto Nacional del Consumidor con las obligaciones y atribuciones que en la ley vigente se señalan a dichos organismos sin que sea necesario mencionarlas aquí.

La pugna mencionada por el sector obrero para obtener un aumento en el ingreso real de los trabajadores y que a partir del año de 1970 en que se aceleró el proceso inflacionario mundial a virtud de la denominada “crisis de energéticos”, trajo como consecuencia que en 1973 después de que la C.T.M. y otras grandes coaliciones obreras iniciaron emplazamientos a huelga masivos, ignorando como es costumbre lo instituido por la Ley Federal del Trabajo en un procedimiento colectivo de orden económico para modificar las condiciones colectivas de trabajo cuando el aumento del costo de la vida origine un desequilibrio entre el capital y el trabajo, procedimiento que no implica la suspensión de las labores por concurrir circunstancias económicas no imputables a ninguna de las partes (artículo 426 de la Ley Federal del Trabajo), tuvo como respuestas del gobierno “recomendaciones” que acabaron aplicándose obligatoriamente en las empresas aumentando el 18% a los salarios mínimos y el 20% a los

superiores a los mínimos con lo que quedo incongruente tal medida con el objeto de redistribución equitativa del ingreso.

Ahora explicaremos el contenido del artículo 29 de la Ley en cuestión que se refiere a los contratos de compraventa a plazos, que han sido el interés medular de este trabajo.

El artículo 29 de la Ley Federal del Consumidor establece: “En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor pretende o demanda la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan. En todo caso los pagos que realice el consumidor, aún en forma extemporánea, que sean aceptados por el proveedor, liberarán a aquel de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

En el caso en que el comprador se decida por la rescisión, en términos del artículo 28 de la misma ley, tendrá que ser como se describe.”

El artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor dice: “En los casos de compraventa a plazos de bienes muebles o inmuebles a que se refiere esta Ley, si se rescinde el contrato, vendedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiere entregado la cosa, tendrá derecho a exigir por el uso de ella el pago de un alquiler o renta y de una indemnización por el deterioro que haya sufrido. El alquiler, renta o indemnización serán fijados por las partes al momento de pactarse la rescisión voluntaria o, a falta de acuerdo, por peritos designados administrativamente de someterse el caso a la Procuraduría Federal del Consumidor.”

“El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó, computados conforme a la misma tasa con que se pagaron. Cualquier

estipulación, costumbre, práctica o uso en contrario serán ilícitos y no producirán efecto alguno.”

“El comprador a plazos tiene siempre el derecho de pagar por anticipado sin más cargos que los que hubiere en caso de renegociación del crédito.”

Como podemos observar, a diferencia del artículo 1949 del Código Civil, el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, representa jurídicamente la posibilidad de que el comprador no caiga en la presión de que pudiera ser objeto por parte del vendedor, además socialmente hablando, ofrece una perspectiva a la posibilidad económica en los compradores a plazos, que generalmente representan las clases sociales más imposibilitadas de poder contra con una cantidad de dinero suficiente para poder comprar al contado, los productos que sus necesidades le exijan.

Esta nueva ley fue consecuentemente resultado tanto de una realidad económica del país como de las características del gobierno de la época como ya se apunto, y dentro de los principios ya enumerados y en relación directa con el tema de esta tesis se incluyó la facultad que tiene el consumidor moroso de elegir el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato si ha satisfecho más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos.

Se puede advertir claramente que con las modificaciones últimas al artículo 29 se expanden los beneficios a favor del consumidor y se separa de una manera más amplia de lo establecido tradicionalmente en nuestro Código Civil en materia de resolución de obligaciones.

Se extiende el beneficio para cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte, ya sea del precio o del número total de pagos convenidos, situación que puede ser diversa y se incluye la hipótesis de que el proveedor “pretenda” y no únicamente cuando demande la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, obviamente acatando la posibilidad de que tal

rescisión no deba ser forzosamente demandada ante los tribunales sino que por virtud de un pacto comisorio expreso incluido en el contrato de compraventa, simplemente se le notifique al consumidor-deudor el que queda rescindido el contrato

Todos los ordenamientos que integran la ley que se comenta podemos reconocer que efectivamente van en contra de los actos deshonestos que cometen comerciantes carentes de un sentido de solidaridad social, término que se utiliza cada vez con mayor frecuencia en nuestro esfuerzo de adecuación de leyes al momento histórico que se vive, a las circunstancias propias de la comunidad para evitar el caos y para poder llevar adelante la organización de colectividades multimillonarias que obligan a que nos socialicemos con el concurso amplísimo de los ciudadanos en el que deben orientar el criterio en materia de opinión pública y de interés público, sin olvidar nuestro propio sistema de vida que permite la libre competencia. Se podría pensar que esta ley es contraria a la libertad de comercio por tanto vulnera las garantías individuales contenidas en el artículo 5º de nuestra constitución, pero es obvio que la libertad de comercio que implica tal ordenamiento legal tiene como limitación jurídica el interés de la colectividad teniendo un carácter tutelar dentro del campo del derecho social.

De la experiencia cotidiana extraemos la realidad de que las ventas a crédito son el contrato que con mayor frecuencia se realiza, visto que es el mecanismo por medio del cual la gente obtiene satisfactores sin que se tenga que pagar de contado por no disponer de los recursos suficientes o sea que, es como ciertos satisfactores necesarios y de valor elevado son obtenidos por la inmensa mayoría de la población; y es cierto que con frecuencia en tales condiciones se estipulan cláusulas y términos notoriamente injustos sobre todo en relación a los intereses a pagar, situación que se regula en el artículo 28 de la multicitada ley.

El punto central que se pone de manifiesto al comparar el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor con el artículo 1949 del Código Civil Vigente es que sede al consumidor moroso, estos es, al que incurrió en culpa e incumplimiento de los términos de un contrato la opción de ser él y no el perjudicado quien elija entre la rescisión o el pago del adeudo vencido.

El artículo presenta entonces una novedosa modalidad para cuando se pretenda o demande la rescisión de un contrato de compraventa a plazos por incumplimiento en el pago del precio, modificando el que la opción que establece el pacto comisorio, expreso o implícito de la obligación, será ejercitada por el comprador y no por el vendedor.

C.- Criterios de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

A continuación transcribiremos ejecutorias de la Corte, en relación con el tema a estudio, de las cuales se desprenden los elementos necesarios para que opere ésta figura en los casos de contratos sinalagmáticos y también más específicamente en los casos de compraventa:

“PACTO COMMISORIO. El pacto comisorio expreso es legítimo y en virtud de el y diversamente a lo que acontece con la tácita en que el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, el contrato se resuelve automáticamente por el sólo efecto del incumplimiento y sin intervención de los tribunales; por tanto, si el pacto comisorio no es expreso sino tácito, es evidente que una de las partes no puede rescindir por si y ante si el contrato tan solo porque la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio contrato le impuso. Si el pacto comisorio o sea la cláusula por la que las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumpliere con su

obligación, no figura expresamente en el documento en que consta el contrato respectivo, es evidente que tal pacto no pudo operar de pleno derecho. Sexta Época, Cuarta Parte, Vol. I, Pag 119, A.D. 6803/55. México, Tractor and Machinery Co., S.A. Mayoría de 4 votos.⁴

De la anterior transcripción se puede ver claramente que el pacto comisorio es expreso, esto es que haya sido mencionado en el clausulado del contrato para que en el evento del incumplimiento de obligaciones pueda operar de pleno derecho, más sin embargo, si es tácito, se necesitara obligatoriamente de la intervención de la resolución, fundamentado en la demanda que haga una de las partes con base en el artículo 1949 del Código Civil Vigente.

COMPRAVENTA, MORA COMO CAUSA DE RESCISION DE LA. DEBE SER ANTERIOR Y NO POSTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.- Si bien es cierto que conforme al artículo 259 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, uno de los efectos del emplazamiento es el de producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado, no puede admitirse conforme a dicha disposición la existencia de una mora consumada con anterioridad a la presentación de la demanda; y si esta se fundó en que el deudor ya estaba en mora en el momento de la presentación de aquella, al no haberse demostrado que se hubiera incurrido en mora, si no se probó haberse hecho el requerimiento de pago al demandada, ni siquiera la interpelación producida por el emplazamiento podrá servir de base para la rescisión del contrato, debe ser anterior y no posterior a la presentación de la demandada, que puede ser anterior y no posterior a la presentación de la demanda, que puede fundarse solo en un incumplimiento legalmente ya producido. Amparo directo

⁴ Visible en Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, IV Parte, Tercera Sala, mayo ediciones .S de R.L. México 1975, P.396

5148/75.- ROGER ORELLANA GALLARDO, 7 de febrero de 1977.- 5 votos.- Ponente J. Ramón Palacios Vargas. 3ª. Sala, Séptima Época, Volumen Semestral 97-102, Cuarta Parte, Pág 41.

COMPRAVENTA.- El artículo 2300 del Código Civil para el Distrito Federal concede al vendedor el derecho de pedir la rescisión del contrato en el caso en que el comprador no pague el precio, facultad que también le otorga el artículo 1949 del ordenamiento en cita. Este último dispositivo también faculta al perjudicado a pedir la resolución aun en el caso de que primeramente hubiese optado por el cumplimiento, siempre y cuando éste resultase imposible; de ahí pues, que en el caso de que el vendedor reciba alguna cantidad de dinero a cuenta del precio con posterioridad a la fecha en que se debía cumplir con tal obligación no procede la rescisión ese incumplimiento, sino que se demuestre que fue imposible el cumplir con el contrato, precisamente porque ante la disyuntiva que tenía el perjudicado de solicitar el cumplimiento del contrato o su rescisión opto por la primera, razón por la cual tácitamente se decidió por una de ellas y, en principio, renunció a la otra. Amparo directo 1231/78. FRANCISCO JOSÉ PHILIBERTH M. 11 de julio de 1979. Unanimidad de 4 votos. Ponente: J. RAMON PALAICIOS VARGAS. 3ª. Sala. Informe 1979 SEGUNDA PARTE, Tesis 17, Pag. 16⁵

“PACTO COMMISORIO EXPRESO.- La doctrina admite la posibilidad del pacto commisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera, y cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento. Nuestro Derecho no repugna ese pacto expreso, que no se encuentra en

⁵ Op cit. P. 534

oposición con los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil, puesto que la voluntad de los particulares no exime de la observancia de ninguna Ley ni contraviene leyes prohibitivas. Las partes indudablemente que tienen libertad para fijar expresamente los casos de extinción del contrato o, en otras palabras, de establecer condiciones resolutorias, y el pacto commisorio expreso, como se ha dicho, no es otra cosa que una condición resolutoria. Tampoco es contraria al Artículo 1949 del Código Civil, ya que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de uno de los contratantes, sino que estos pactan libremente la manera de resolverlo. BANCO NACIONAL DE CREDITO EJIDAL, S.A., pag 538. Tomo CXXII-CXXIII, 27 de enero de 1955. 4 votos. S.J. de F.

De las anteriores tesis transcritas se concluye que claramente es apegado a derecho el estipular la condición resolutoria expresamente para que esta opere ipso iure, Cabe la aclaración de que según los términos que se utilicen en la condición resolutoria expresa pactada, se podrá pactar el que en el caso de incumplimiento se pueda pedir la resolución judicialmente o que tal condición resolutoria de pacto rescinda el contrato, situaciones que son diferentes ya que la primera extinguirá los efectos de las obligaciones contraídas de acuerdo a la ley al momento en que se presente la situación que haga operar a la condición resolutoria (incumplimiento); y en el segundo caso mencionado ante la misma situación se tendrá el derecho de acudir a los tribunales, lo cual nos coloca en el caso del pacto commisorio tácito.

De cualquier manera y en la vida real estamos concientes que este pacto no constituye garantía, pues aunque la condición resolutoria expresa opere de pleno derecho, ante la resistencia de una de las partes para llevar al cabo la resolución del contrato, se tendría que acudir forzosamente a los tribunales para que una vez ratificada la situación de resolución,

coactivamente se pueda compeler a la parte que incumplió a los efectos y consecuencias de la resolución.

Comentaremos igualmente que el término de pacto commisorio utilizada en las ejecutorias transcritas no es del todo exacto, puesto que este fue el que las utilizó en el derecho romano y el término condición resolutoria ya doctrinalmente es el que se aplica a nuestro derecho actual.

Es opinión del Licenciado ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, en contrario a lo externado por la corte en las Tesis ya trascritas que igualmente el pacto commisorio tácito debe de operar de pleno derecho así como el expreso y al efecto dice: “Estimo por mi parte que el pacto commisorio aunque no se plasme en forma expresa, al estar implícito en los contratos tal y como lo dice el artículo 1949, este como norma supletoria debe hacer operar el pacto de pleno derecho, y rescindir el contrato sin necesidad redeclaración judicial. Ojalá que en próximas ejecutorias el máximo tribunal con estas ideas rectifique su criterio y emita resoluciones apegadas a la realidad histórica, a las necesidades jurídicas, y a la correcta interpretación del artículo.”⁶

⁶ Op. cit. P.537

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Desde la introducción de este trabajo se marcó como objetivo el exponer las alternativas existentes en el derecho mexicano actual para resolver el conflicto que surge en un contrato de compraventa a plazos por incumplimiento en el pago, señalándose que los supuestos para ello, podrían ser unos de otros diametralmente opuestos.

De todo el desarrollo del mismo, se puede inferir la posición tradicional y doctrinal de quien es el que incurre en responsabilidad, y es aquella parte contratante que incumple con sus obligaciones y consecuentemente se le finca una responsabilidad y por tanto se hace acreedor a las sanciones que en la propia ley se establecen. Señalamos que en el derecho comparado francés, también existe una culpa o penalización por haber incumplido una obligación de las pactadas, y al pretenderse la rescisión, el juez debe dar cumplimiento a lo que establece el artículo 2311 del Código Civil, pero siempre atendiendo a la existencia del incumplimiento.

SEGUNDA.- También estudiamos que el perjudicado es quien tiene la opción para decidir si elige el camino de la resolución o del cumplimiento forzoso cuando se presenta el incumplimiento. En esta hipótesis, por la falta de pago en la compraventa a plazos, obviamente el vendedor es quien tiene el carácter de perjudicado; y esto es regulado por el artículo 1949 del Código Civil).

TERCERA.- Así mismo analizamos que el perjudicado es quien tiene la opción de elegir el camino a seguir en el caso de su propio incumplimiento, situación que se nos antoja injusta en algunos casos puesto que como bien sabemos, como proveedor la ley va a entender no sólo a aquellas personas físicas o morales que hagan del comercio su actividad habitual y con fines

de lucro, si no también a quienes realicen accidentalmente actos de comercio. (Art. 29 Ley Federal de Protección al Consumidor).

En este caso las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor serán aplicables con prioridad.

Me atrevo a afirmar que en los términos de la ley del Consumidor y en concordancia con el espíritu de la misma, el cual fue expresamente comentado en hojas anteriores desaparece la idea de culpa como causa de incumplimiento de las obligaciones y restringe las acciones legales que hasta antes de esta ley podía ejercer el que era el perjudicado.

Puemos advertir diferentes situaciones para poder rescindir el contrato de compraventa a plazos.

CUARTA.- Cuando no se ha pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, el vendedor puede solicitar la rescisión y ante la resistencia del comprador de aceptar las consecuencias de ello, tendrá que hacerlo judicialmente constatando fehacientemente ante el juzgado el incumplimiento y no tendrá problemas para vencer en el litigio.

QUINTA.- Cuando ha pagado el comprador más de la tercera parte del precio o de los pagos convenidos si se dan las condiciones para que eventualmente se pueda exigir la rescisión, habrá que iniciar judicialmente la acción para que en la contestación de la demanda se defina la posición que tomará el comprador moroso; y pensamos que es necesario el que sea mediante acción judicial, puesto que si no se ha pagado el precio, menos aún se definirá sobre que camino tomar para concluir la operación de compraventa sin que se le obligue a ello.

En ambos casos las consecuencias del incumplimiento de la obligación cuando se opta por la rescisión de acuerdo al artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor en concordancia con el artículo 2311 del Código Civil serán:

1).- Restitución mutua entre comprador y vendedor, de las prestaciones que se hubieren hecho.

2).- Pago de renta por el uso de la cosa al vendedor.

3).- Pago al vendedor de una indemnización por el deterioro de la cosa.

4).- Devolución al comprador de los intereses sobre el capital que hubiere pagado, de acuerdo a la tasa pactada para el pago de los mismos al vendedor.

Las consecuencias 2) y 3) sólo pueden pactarse al momento de la rescisión o terminación voluntaria por las partes o fijarse por peritos.

SEXTA.- En una opinión personal se estima debería usarse el término genérico de “rescisión” ya que su significado como ha quedado asentado es el que se refiere a la acción que compete, en una relación bilateral al que ha cumplido contra el que presenta incumplimiento a una obligación recíproca. Finalmente tendremos que al término resolución indistintamente se le usa para referirse a la determinación que da fin a un procedimiento, esto es a una sentencia, por tanto y como ha quedado anotado en el ámbito jurídico ambas denominaciones son correctas para referirse al fin de una relación contractual.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, México, Ed. Hagtam, 1964.
- 2.- BORJA SORIANO MANUEL, Teoría General de las Obligaciones, México, Ed. Porrúa, 1998, 16ª Edición.
- 3.- CARDENAL FERNANDEZ JESUS, El tiempo en el cumplimiento de las Obligaciones, España, Ed. Montecorvo, 1979.
- 4.- COLIN Y CAPITANT, Curso Elemental de Derecho Civil, España, Ed. Reus, 1952-1955, 3ª. Edición,
- 5.- DE IBARROLA ANTONIO, Cosas y Sucesiones, México, Ed. Porrúa, 1998.
- 6.- DE PINA RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, México, Ed. Porrúa, 1999.
- 7.- Driskill S.A. Enciclopedia Jurídica, Argentina, Ed. OMEBA, 1986.

- 8.- ESCRICHE JOAQUIN, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, México, 1974, Segunda reimpresión,
- 9.- BAÑUELOS SÁNCHEZ FROYLAN, Derecho Notarial, México, Ed. Porrúa, 1985.
- 10.- GONZALEZ JUAN ANTONIO, Elementos de Derecho Civil, México, Ed. Trillas, 1971.
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, México, Ed. Cajica, 1997, 12ª Edición.
- 12.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO, Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, México, Ed. Luz, 1970, Asociación de Notariado Mexicano A.C.
- 13.- MALAGON BORCELO JAVIER, La literatura Jurídica Española del Siglo de Oro en la Nueva España, México, UNAM, 1995, Inst. Bibliográfico Mexicano.
- 14.- MATEOS ALARCÓN M. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal promulgado en 1870 con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el Código de 1884, México, Tratado de Obligaciones y Contratos, 1992, Tomo III.
- 15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Derecho Civil Mexicano, México, Ed. Porrúa, 1997, 9ª Edición.

- 16.- SÁNCHEZ MEDAL RAMON, De Los Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa, 1997, 15ª Edición.

- 17.- SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA JOSE RAMON. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento, México, Ed. Porrúa, 1998, 5ª Edición.

- 18.- SOTO ALVAREZ CLEMENTE, Derechos y Nociones de Derecho Civil, México, Ed. Limusa, 1998.

- 19.- TREVIÑO GARCIA RICARDO, Contratos Civiles y Sus Generalidades, México, Librería Font S.A. 1975, 2ª Edición.

LEGISLACION

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 2.- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 3.- Ley de Notariado.
- 4.- Código de Comercio.
- 5.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 6.- Código de Procedimientos Civiles.
- 7.- IUS 2005, Junio 1917 – Diciembre 2005, Jurisprudencia y Tesis Aisladas.