



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ARAGÓN

**“PROPUESTA DE  
REGULACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRAS  
PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL”**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES.**

ASESOR:

**LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS.**



Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, MARZO DE 2018.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

## Facultad de Estudios Superiores Aragón

DIRECCIÓN

JORGE VALENTE SANTOS FLORES

**Presente**

Con fundamento en el punto 6 y siguiente, del Reglamento para Exámenes Profesionales en esta Facultad, y toda vez que la documentación presentada por usted reúne los requisitos que establece el solicitado Reglamento; me permito comunicarle que ha sido aprobado su tema de tesis y asesor.

TÍTULO: "PROPUESTA DE REGULACIÓN  
DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN  
EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL"

ASESOR: LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS

Aprovecho la ocasión para reiterarle mi distinguida consideración.

**Atentamente**


**"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"**

Nezahualcóyotl, Estado de México a 20 de abril de 2017.

DIRECTOR

M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA



 C p Secretaría Académica  
C p Jefatura de Carrera de Derecho  
C p Seminario de Derecho  
C p Asesor de Tesis

FMC/JGPO/vr 

2017.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN



CONCLUSIÓN DE TESIS

LIC. ANTONIO LUNA CABALLERO  
TITULAR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO FISCAL, MERCANTIL Y  
ECONÓMICO

TURNO: MATUTINO

PRESENTE

Me permito comunicar a usted, que el alumno JORGE VALENTE SANTOS FLORES con No. de Cuenta: 307288781, ha concluido a mi entera satisfacción la Tesis denominada: "PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL" lo que hago de su conocimiento para que en consideración a lo que usted disponga, otorgue su aprobación para la impresión de la misma y se continúen todos los trámites administrativos necesarios para la celebración de su examen profesional.

Sin otro particular, agradezco de antemano sus finas atenciones.

Nezahualcoyotl, Edo. de Méx., a 09 de Octubre de 2017.

LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS  
ASESOR DE TESIS

UNAM  
La Universidad  
de la Nación



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN



### SOLICITUD ASIGNACIÓN DE JURADO

**MTRO. JULIO CÉSAR PONCE QUITZAMÁN**  
**JEFE DE LA CARRERA DE DERECHO**  
**P R E S E N T E**

Remito a usted el trabajo de tesis profesional intitulado: "PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL", elaborado por el Pasante en Derecho: JORGE VALENTE SANTOS FLORES, realizado bajo la dirección del LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS, en los términos de la autorización que para tal efecto se le concedió.

Lo que comunico a usted, para los efectos de que se sirva designar el Jurado ante el cual sustentará su Examen Profesional dicho pasante.

**A T E N T A M E N T E**  
**"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"**  
Netzahualcóyotl, Edo. de México a 15 de Noviembre de 2017.

  
LIC. ANTONIO LUNA CABALLERO  
TITULAR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO FISCAL, MERCANTIL Y  
ECONÓMICO  
TURNO: MATUTINO

*UNAM*  
La Universidad  
de México



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1780/2017  
ASUNTO: Designación Jurado Tesis tradicional

LIC. JOSÉ GUADALUPE PIÑA OROZCO  
SECRETARIO ACADÉMICO  
P R E S E N T E.

Distinguido Lic. Piña:

El alumno, **JORGE VALENTE SANTOS FLORES**, ha presentado a consideración de esta Jefatura la Tesis denominada "**PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL**" y para los efectos del Examen Profesional que se llevará a cabo el día en que Usted lo indique a esta Área; y para tal efecto ha sido designado el siguiente Jurado:

PRESIDENTE	LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS ANTIGÜEDAD: 16/MAYO/2001
VOCAL	MTRA. MARGARITA FUENTES DURÁN ANTIGÜEDAD: 13/AGOSTO/2001
SECRETARIO	LIC. ABUNDIO ESTRADA GARDUÑO ANTIGÜEDAD 22/OCTUBRE/2001
1ER.SUPLENTE	MTRA. MARTHA RAMÍREZ NOLASCO ANTIGÜEDAD: 14/AGOSTO/2006
2DO.SUPLENTE	DR. LUIS MIGUEL GARCÍA ARRIETA ANTIGÜEDAD: 02/FEBRERO/2016

El sínodo deberá acusar de recibido el trabajo de investigación. En caso de alguna sugerencia, modificación u observación, estas deberán realizarse por escrito antes de otorgar el voto aprobatorio y las mismas serán acatadas por la tesista dentro de los términos previstos en el Artículo 26 de los Lineamientos Operativos para el Funcionamiento de Seminarios de la Carrera de Derecho de la FES Aragón.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"  
Nezahualcóyotl, Estado de México, a 17 de noviembre de 2017.

JEFE DE LA CARRERA DE DERECHO

MTRO. JULIO CÉSAR PONCE QUITZAMAN  
c.c.p. Lic. María Teresa Luna Sánchez, Jefa del Departamento de Servicios Escolares.  
Interesada

UNAM  
La Universidad  
de la Nación



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1731/2017  
ASUNTO: VOTO APROBATORIO.

**M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA**  
**DIRECTOR DE LA FES ARAGÓN**  
**P R E S E N T E.**

Apreciable Maestro Macedo:

Me permito hacer de su conocimiento que en virtud de haber sido designado integrante del jurado del Examen Profesional de:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES**

Quien opta por el título de Licenciado en Derecho, y que me fue entregado para su análisis, un ejemplar del trabajo de investigación intitulado:

**"PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL"**

En virtud de que a juicio del suscrito, dicho trabajo satisface los requisitos reglamentarios, le otorgo mi **VOTO APROBATORIO**.

Sin otro particular me reitero a sus órdenes y le envío un cordial saludo.

Nezahualcóyotl, Estado de México, a 17 de noviembre de 2017.

  
LIC. CÉSAR GUERRERO BUSTOS





UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1781/2017  
ASUNTO: VOTO APROBATORIO.

**M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA**  
**DIRECTOR DE LA FES ARAGÓN**  
**P R E S E N T E.**

Apreciable Maestro Macedo:

Me permito hacer de su conocimiento que en virtud de haber sido designado integrante del jurado del Examen Profesional de:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES**

Quien opta por el título de Licenciado en Derecho, y que me fue entregado para su análisis, un ejemplar del trabajo de investigación intitulado:

**"PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL"**

En virtud de que a juicio de la suscrita, dicho trabajo satisface los requisitos reglamentarios, le otorgo mi **VOTO APROBATORIO.**

Sin otro particular me reitero a sus órdenes y le envío un cordial saludo.

Nezahualcóyotl, Estado de México, a 17 de noviembre de 2017.

  
MTRA. MARGARITA FUENTES DURÁN

  
UNAM  
La Universidad  
de México





UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1781/2017  
ASUNTO: VOTO APROBATORIO.

**M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA**  
**DIRECTOR DE LA FES ARAGÓN**  
**P R E S E N T E.**

Apreciable Maestro Macedo:

Me permito hacer de su conocimiento que en virtud de haber sido designado integrante del jurado del Examen Profesional de:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES**

Quien opta por el título de Licenciado en Derecho, y que me fue entregado para su análisis, un ejemplar del trabajo de investigación intitulado:

**"PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL"**

En virtud de que a juicio del suscrito, dicho trabajo satisface los requisitos reglamentarios, le otorgo mi **VOTO APROBATORIO**.

Sin otro particular me reitero a sus órdenes y le envío un cordial saludo.

Nezahualcóyotl, Estado de México, 17 de noviembre de 2017.

LIC. ABUNDIO ESTRADA GARDUÑO

**UNAM**  
La Universidad  
de la Nación



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1781/2017  
ASUNTO: VOTO APROBATORIO.

**M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA**  
**DIRECTOR DE LA FES ARAGÓN**  
**P R E S E N T E.**

Apreciable Maestro Macedo:

Me permito hacer de su conocimiento que en virtud de haber sido designado integrante del jurado del Examen Profesional de:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES**

Quien opta por el título de Licenciado en Derecho, y que me fue entregado para su análisis, un ejemplar del trabajo de investigación intitulado:

**"PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL"**

En virtud de que a juicio de la suscrita, dicho trabajo satisface los requisitos reglamentarios, le otorgo mi **VOTO APROBATORIO**.

Sin otro particular me reitero a sus órdenes y le envío un cordial saludo.

Nezahualcoyotl, Estado de México, a 17 de noviembre de 2017.

MTRA. MARTHA RAMÍREZ NOLASCO

  
UNAM  
La Universidad  
de la Nación



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN  
JEFATURA DE LA CARRERA DE DERECHO  
OFICIO: FESAR/JADR/1781/2017  
ASUNTO: VOTO APROBATORIO.

**M. EN I. FERNANDO MACEDO CHAGOLLA**  
**DIRECTOR DE LA FES ARAGÓN**  
**P R E S E N T E.**

Apreciable Maestro Macedo:

Me permito hacer de su conocimiento que en virtud de haber sido designado integrante del jurado del Examen Profesional de:

**JORGE VALENTE SANTOS FLORES**


Quien opta por el título de Licenciado en Derecho, y que me fue entregado para su análisis, un ejemplar del trabajo de investigación intitulado:

**"PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL"**

En virtud de que a juicio del suscrito, dicho trabajo satisface los requisitos reglamentarios, le otorgo mi **VOTO APROBATORIO**.

Sin otro particular me reitero a sus órdenes y le envío un cordial saludo.

Nezahualcóyotl, Estado de México, a 17 de noviembre de 2017.

  
DR. LUIS MIGUEL GARCÍA ARRIETA

**Unam**  
La Universidad  
de la Nación

---

# ***DEDICATORIA***

*Dedico este trabajo  
con todo mi amor y eterno agradecimiento a:  
**EMMA FLORES TORRES***

---

---

## AGRADECIMIENTOS

*Emma Flores Torres*

*Por tu apoyo en absolutamente todos los sentidos, por tu comprensión, por creer en mí, por aceptarme como soy, por preocuparte en el desarrollo de esta tesis, por darme la vida.*

**Por ser mi Mamá. GRACIAS.  
Que el universo te bendiga.**

*Pablo Santos Becerril*

*Por tu apoyo económico y por darme la vida.*

**GRACIAS.**

*Cirila Torres Rodríguez*

*Por apoyarme durante el transcurso de este trabajo con tu ayuda moral y comprensión.*

**Por ser mi Abuelita. GRACIAS.**

*Lic. Lorena Guadalupe García Reséndiz:*

*Por tu ayuda moral y académica en todo momento, por la confianza, por conocerte.*

**Por ser mi amiga. GRACIAS.**

---

---

*Gloria Lucero de la Cruz Vázquez, Noéchill Gabriela Pérez Villanueva, Denisse Vázquez Tapia, Nancy Guadalupe Peralta Pérez.*

*Por brindarme su apoyo moral y académico durante el transcurso de la carrera.*

**Por ser mis amigos. GRACIAS.**

*Facultad de Estudios Superiores Aragón*

*Por permitirme estar día a día en tus aulas, así como a los profesores que me diste y que influyeron positivamente en mi formación: Manuel Plata García, Julio César Navarro Villegas, Diana Selene García Domínguez, Marisela Villegas Pacheco.*

**Por permitirme ser parte de la comunidad aragonesa. GRACIAS.**

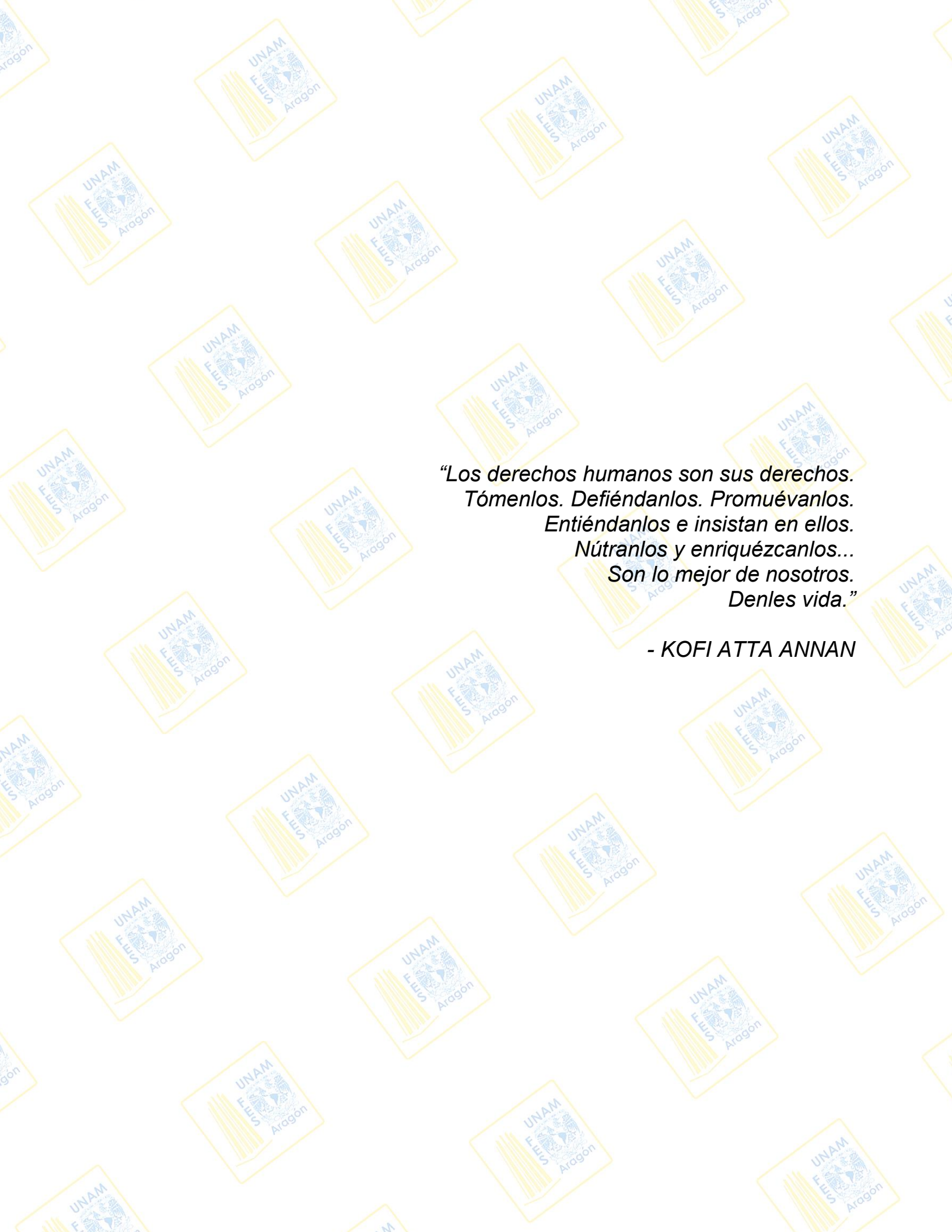
*Universidad Nacional Autónoma de México:*

*Por permitirme tener una formación profesional en tan prestigiada institución y por brindarme las herramientas que ayuden a mejorar la sociedad.*

**Por ser mi alma máter. GRACIAS.**

*Gracias.*

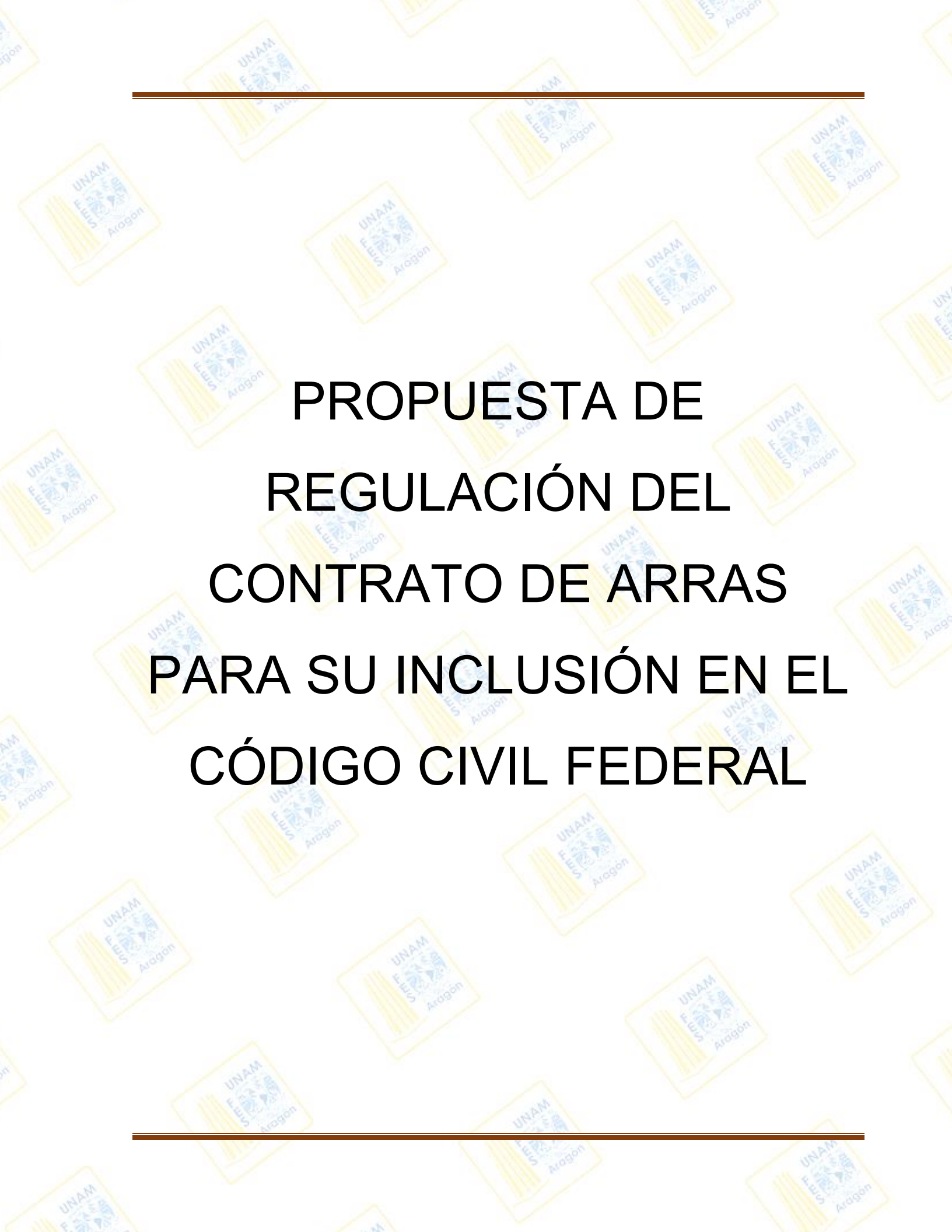
---

The background of the page is a repeating pattern of the UNAM FES Aragón logo. Each logo is contained within a yellow square border and is tilted at an angle. The logo itself features a blue crest with a book and a sun, with the text 'UNAM FES Aragón' in blue. The text 'Los derechos humanos son sus derechos. Tómenlos. Defiéndanlos. Promuévanlos. Entiéndanlos e insistan en ellos. Nútranlos y enriquezcanlos... Son lo mejor de nosotros. Denles vida.' is centered on the page in a black, serif font.

*“Los derechos humanos son sus derechos.  
Tómenlos. Defiéndanlos. Promuévanlos.  
Entiéndanlos e insistan en ellos.  
Nútranlos y enriquezcanlos...  
Son lo mejor de nosotros.  
Denles vida.”*

**- KOFI ATTA ANNAN**

---

The background of the page features a repeating pattern of the UNAM logo, which includes the text 'UNAM', 'F. E. I. S.', and 'Aragón' along with a stylized graphic of three vertical bars. The logos are arranged in a grid and are semi-transparent.

**PROPUESTA DE  
REGULACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRAS  
PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL**

---



---

# ÍNDICE.

Pág.

<b>RESUMÉN .....</b>	<b>I</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>I</b>
<b>RÉSUMÉ.....</b>	<b>I</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>II</b>
<b>CAPÍTULO I. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS CIVILES ....</b>	<b>1</b>
1.1. CONCEPTO .....	2
1.2. EL CONTRATO CIVIL COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES CIVILES..	6
1.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA .....	6
1.3.1 <i>EL CONSENTIMIENTO</i> .....	6
1.3.2 <i>EL OBJETO</i> .....	11
1.3.3 <i>LA SOLEMNIDAD</i> .....	14
1.4. ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	14
1.4.1 <i>CAPACIDAD</i> .....	14
1.4.2 <i>AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO</i> .....	15
1.4.2.1 <i>ERROR</i> .....	15
1.4.2.2 <i>DOLO Y MALA FE</i> .....	18
1.4.2.3 <i>VIOLENCIA</i> .....	36
1.4.2.4 <i>LESIÓN</i> .....	37
1.4.3 <i>LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN</i> .....	38
1.4.4 <i>FORMA</i> .....	38
1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS CIVILES .....	39
1.5.1 <i>UNILATERALES</i> .....	39
1.5.2 <i>BILATERALES O SINALAGMÁTICOS PERFECTOS</i> .....	42
1.5.3 <i>SINALAGMÁTICOS IMPERFECTOS</i> .....	42
1.5.4 <i>ONEROSOS</i> .....	43
1.5.5 <i>GRATUITOS</i> .....	43
1.5.6 <i>CONMUTATIVOS</i> .....	44
1.5.7 <i>ALEATORIOS</i> .....	44
1.5.8 <i>SOLEMNES</i> .....	45
1.5.9 <i>PRINCIPALES</i> .....	45
1.5.10 <i>ACCESORIOS O CONEXOS</i> .....	45
1.5.11 <i>GARANTES</i> .....	45

---

---

1.5.12. INSTANTÁNEOS.....	46
1.5.13. TRATO SUCESIVO.....	46
1.5.14. TRACTO DOBLE.....	46
1.5.15. CONSENSUALES EN OPOSICIÓN A REALES.....	46
1.5.16. REALES.....	47
1.5.17. CONSENSUALES EN OPOSICIÓN A FORMALES.....	48
1.5.18. FORMALES.....	48
1.5.19. TÍPICOS O NOMINADOS.....	49
1.5.20. ATÍPICOS O INNOMINADOS.....	49
1.5.21. INTUITU REI.....	49
1.5.22. INTUITU PERSONAE.....	49
1.5.23. PLURILATERALES.....	50
1.5.24. MORTIS CAUSA.....	50
1.5.25. INTER VIVOS.....	50
1.6. PACTOS O CLÁUSULAS.....	51
1.6.1. PENAL.....	51
1.6.2. EXCLUSIVIDAD.....	52
1.6.3. PACTA SUNT SERVANDA.....	52
1.6.4. RES INTER ALLIOS ACTA.....	60
1.6.5. REBUS SIC STANTIBUS.....	61
1.7. CUALIDAD SUPLETORIA DE LA LEY CIVIL.....	62
<b>CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL CONTRATO DE ARRAS.....</b>	<b>64</b>
2.1. ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL ARRAS.....	65
2.2. CONCEPTO.....	67
2.3. TIPOS DE ARRAS.....	71
2.4. NATURALEZA JURÍDICA.....	83
2.5. CARACTERÍSTICAS.....	85
2.5.1. CARÁCTER CONTRACTUAL.....	85
2.5.2. CARÁCTER ACCESORIO O CONEXO.....	86
2.5.3. CARÁCTER ATÍPICO.....	87
2.5.4. CARÁCTER BILATERAL O SINALAGMÁTICO PERFECTO.....	87
2.5.5. CARÁCTER DE CONTRATO REAL.....	88
2.5.6. CARÁCTER GARANTE COMPATIBLE CON DIVERSOS CONTRATOS.....	90
2.5.7. CARÁCTER INTUITU REI.....	92
2.5.8. CARÁCTER INTUITU PERSONAE.....	92
2.5.9. SERIEDAD DEL CONTRATO.....	93
2.5.10. CARÁCTER FORMAL.....	93
2.5.11. CARÁCTER LÍCITO.....	94

---

---

2.5.12. CARÁCTER PREVISOR.....	95
2.5.13. CARÁCTER CONMUTATIVO.....	97
2.5.14. CARÁCTER DE TRACTO SUCESIVO.....	100
2.5.15. CARÁCTER DE TRACTO DOBLE.....	102
2.5.16. CARÁCTER GRATUITO.....	103
2.5.17. CARÁCTER ONEROSO.....	103
2.6. ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRAS.....	103
2.7. ELEMENTOS FORMALES.....	106
2.8. ELEMENTOS REALES.....	109
2.9. PERFECCIONAMIENTO.....	109
2.10. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.....	113
2.10.1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL CONFIRMATORIO.....	113
2.10.1.1. POR CUMPLIMIENTO O PAGO.....	113
2.10.1.2. POR MUTUO CONSENTIMIENTO “CONTRARIUS CONSENSUS”.....	114
2.10.1.3. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.....	114
2.10.2. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL PENITENCIAL.....	115
2.10.2.1. POR CUMPLIMIENTO O PAGO.....	116
2.10.2.2. POR OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN “OBSIGNATIO”.....	116
2.10.2.3. POR DACIÓN EN PAGO “DATIO IN SOLUTUM”.....	119
2.10.2.4. POR PAGO HECHO POR UN TERCERO “DELEGATIO”.....	120
2.10.2.5. POR COMPENSACIÓN “COMPENSATIO”.....	123
2.10.2.6. POR NOVACIÓN.....	123
2.10.2.7. POR REMISIÓN DE LA DEUDA.....	124
2.10.2.8. POR RESCISIÓN.....	125
2.10.2.9. POR MUTUO CONSENTIMIENTO “CONTRARIUS CONSENSUS”.....	126
2.10.2.10. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.....	127
2.10.2.11. POR DECLARACIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.....	128
2.10.3. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL PENAL.....	128
2.10.3.1. POR CUMPLIMIENTO.....	129
2.10.3.2. POR NOVACIÓN.....	132
2.10.3.3. POR RESCISIÓN.....	133
2.10.3.4. POR MUTUO CONSENTIMIENTO “CONTRARIUS CONSENSUS”.....	133
2.10.3.5. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.....	134
2.10.3.6. POR DECLARACIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.....	134

---

---

2.11. DIVERSAS CONFUSIONES EXISTENTES CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRAS .....	135
2.11.1. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y CONTRATO DE PROMESA .....	135
2.11.2. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y GARANTÍA PRENDARIA .....	136
2.11.3. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.....	138
2.11.4. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y LA FIANZA.....	140
2.11.5. DIFERENCIA ENTRE ARRAS CONFIRMATORIAS Y “PAGO A CUENTA” .....	140
2.11.6. DIFERENCIA ENTRE ARRAS PENALES Y ARRAS PENITENCIALES ..	142
2.11.7. DIFERENCIA ENTRE ARRAS PENALES Y CLÁUSULA PENAL .....	142
2.11.8. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y LA INDEMNIZACIÓN .....	144

### **CAPÍTULO III. PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL**

.....	<b>146</b>
3.1. ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DEL ARRAS EN MÉXICO .....	147
3.2. PROBLEMA EN LA INTERPRETACIÓN DEL ARRAS .....	154
3.3. NECESIDAD DE REGULAR EL ARRAS .....	155
3.4. LA PERCUSIÓN FISCAL DEL CONTRATO DE ARRAS .....	156
3.5. ADICIÓN DEL TÍTULO DECIMOSÉPTIMO PARA REGULAR EL CONTRATO DE ARRAS EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.....	162
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>180</b>
<b>GLOSARIO .....</b>	<b>199</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>203</b>

---

---

## ÍNDICE DE CUADROS SINÓPTICOS.

Cuadro sinóptico 1 - Convenio .....	3
Cuadro sinóptico 2 - Acto jurídico.....	40
Cuadro sinóptico 3 - Obligaciones que nacen del contrato arras penal .....	132

## ÍNDICE DE DIAGRAMAS.

Diagrama 1 - Relación y diferencia entre el convenio y el consentimiento.....	10
Diagrama 2 - Línea de tiempo que ejemplifica el carácter de tracto sucesivo del arras .....	101
Diagrama 3 - Línea de tiempo que ejemplifica el carácter de tracto doble del arras .....	102

## ÍNDICE DE DIAGRAMAS DE VENN.

Diagrama de Venn 1.....	4
Diagrama de Venn 2.....	5
Diagrama de Venn 3.....	5

## ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1 - Diferencia entre dolo y mala fe.....	20
Tabla 2 - Incompatibilidad de los títulos de crédito con el arras .....	111
Tabla 3 - Diferencia entre arras y contrato de promesa .....	135
Tabla 4 - Diferencia entre arras y garantía prendaria .....	136
Tabla 5 - Diferencia entre arras y garantía hipotecaria.....	138
Tabla 6 - Diferencia entre arras y la fianza .....	140
Tabla 7 - Diferencia entre arras confirmatorias y pago a cuenta .....	140
Tabla 8 - Diferencia entre arras penales y arras penitenciales.....	142
Tabla 9 - Diferencia entre arras penales y cláusula penal.....	142
Tabla 10 - Diferencia entre arras y la indemnización.....	144

---

## PROPUESTA DE REGULACION DEL CONTRATO DE ARRAS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

### PROPOSED REGULATION OF *THE* ARRAS CONTRACT FOR INCLUSION IN THE FEDERAL CIVIL CODE.

### PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU *CONTRAT D'ARRHES* POUR LEUR INCLUSION DANS LE CODE CIVIL FÉDÉRAL.

Jorge Valente SANTOS FLORES  
contratosyjuicios@outlook.com

**RESUMÉN:** Este trabajo partió de la época de los semitas. Se analizó el Arras en la doctrina, en el Código de Comercio y en el código civil de los 7 estados de la República Mexicana que lo regulan, así como en la legislación extranjera. Se emplearon los métodos analógico, discursivo, exegetico, histórico, sintético, sistemático y sociológico. Es el primer trabajo en la República Mexicana en crear toda la estructura del contrato de arras, para solucionar los problemas en el área civil, mercantil y fiscal, a fin de posicionar a México a la vanguardia a nivel internacional en materia de Arras, por tanto, es un modelo de regulación inédito que pueden adaptar todos los países a su legislación.

**PALABRAS CLAVE:** Contrato de arras, pacto de arras, contratos civiles, derecho mexicano, derecho comparado, filosofía del derecho, derechos humanos.

**ABSTRACT:** *The investigation was realized from the time of the Semites; "the Arras" was analyzed and compared with doctrine, Commercial Code and Civil Code of seven states of the Mexican Republic that regulation exists likewise foreign Law. The methods used: analogical, discursive, exegetical, historical, synthetic, systematic and sociological. It's the first investigation in Mexico that have created all structure of the Contract of Arras for work out about problems or contradictions in the civil, commercial and fiscal area. Finally, it will position to Mexico at the forefront in the "Arras" area, so this regulatory model is unprecedented that all countries can adapt to their legislation.*

**KEYWORDS:** *Contract of Arras, Pact of Arras, Civil Contract, Mexican Law, Comparative Law, Philosophy of Law, Human Rights.*

**RÉSUMÉ:** *Cette recherche remonte à l'époque des sémites. On a analysé l'arrhes dans la doctrine, dans le Code du Commerce et dans le Code Civil des 7 états de la République Mexicaine qui le réglementent, de même que dans la législation étrangère. On a utilisé les méthodes analogique, discursive, exegetique, historique, synthétique, systématique et sociologique. C'est la première recherche dans la République Mexicaine qui ait crée toute la structure du contrat d'arrhes, pour résoudre des problèmes dans le Droit Civil, Commercial et Fiscal, afin que le Mexique soit à l'avant-garde au niveau international en matière d'arrhes, c'est donc, le modèle de régulation inédit que tous les pays peuvent adapter à leur législation.*

**MOTS CLÉ:** *Contrat d'arrhes, Pacte d'arrhes, Contrats Civils, Droit Mexicain, Droit Comparé, Philosophie du Droit, Droits Humains.*

# INTRODUCCIÓN



# INTRODUCCIÓN

## Justificación:

**E**l motivo por el cual elegí el presente tema de investigación fue porque al revisar mis apuntes para estudiar la estructura del contrato de compraventa civil para una entrevista de trabajo me llamó la atención que el profesor nos haya mencionado que existen diversas modalidades del Arras para la compraventa, luego me remití al Código Civil Federal, al Código Civil del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), a los criterios jurisprudenciales y a las tesis aisladas, para saber más y tener un fundamento legal acerca del tema, sin embargo, estos no hablaban de la existencia del Arras; así que decidí buscar en la doctrina, en los códigos civiles de todos los Estados de la República Mexicana y en la legislación extranjera.

Como resultado de la búsqueda hecha en la doctrina, percibí que existen diversos tipos de Arras y que muchos criterios de los autores al respecto son violatorios de derechos humanos, en algunos casos porque son criterios anteriores a la creación de los organismos internacionales que los hacen valer, y en otros casos, porque es evidente la perversa intención de generar un lucro excesivo en favor de una de las partes.

Derivado de la búsqueda en los códigos civiles de todos los Estados de la República Mexicana, caí en cuenta que sólo 7 de las 31 entidades federativas regulan el Arras; no obstante, lo hacen de manera incorrecta ya que confunden la naturaleza jurídica de los distintos tipos de Arras, además le dan la jerarquía de cláusula cuando en realidad merece la jerarquía de contrato de garantía aplicable a diversos contratos, asimismo dejan enormes lagunas jurídicas tales como los elementos personales, los derechos y obligaciones de ambas partes, los efectos detallados de cada tipo de Arras, las formas de terminación, entre otros.

Asimismo, tiene relación el Código de Comercio, el cual habla de la existencia del Arras, sin embargo, no soluciona el problema ya que no explica los tipos de Arras ni cómo hacerlo valer.



Sin olvidar que la falta de unificación de criterios legales y doctrinarios ocasiona que la autoridad resuelva de forma arbitraria, ya que hasta antes de esta tesis nadie se había tomado la molestia de unir todos los criterios legales y doctrinarios, ni de verificar que estuvieran en avenencia con el actual sistema interamericano de derechos humanos y en su caso modificarlos para que lo estuviesen.

Su atipicidad genera que cuando los habitantes de nuestro país recurran al Arras, frente a sus congéneres o frente a extranjeros, se vean envueltos en problemas económicos y sufran violación a sus derechos fundamentales.

Por lo que es necesario incluir el contrato de arras y regularlo de manera completa en el Código Civil Federal, para dar certeza legal a quienes hagan uso de este contrato en materia civil local o en materias de derecho que utilicen como supletorio el Código Civil Federal, logrando que México esté a la vanguardia en materia de Arras.

#### **Objetivo General:**

El objetivo general de esta investigación será unificar los criterios legales y doctrinarios, verificará que estén en avenencia con el actual sistema interamericano de derechos humanos y en su caso los modificará para que lo estén, a fin de realizar una propuesta de regulación completa del contrato de Arras para su inclusión en el Código Civil Federal.

#### **Objetivos secundarios:**

También, se propondrán algunas reformas a varios artículos del Código Civil Federal y a varios artículos del código civil de diversos Estados de la República Mexicana que son violatorios de derechos humanos o que regulan de manera incorrecta el Arras.

Asimismo, se señalará la importancia de que el Arras sea regulado como un contrato de garantía aplicable a cualquier contrato, y no como una cláusula más del contrato de compraventa, para lo cual se creará toda su estructura como contrato

---

incluyendo la creación de sus elementos personales, su debida clasificación atendiendo a sus características y la consideración de diversos supuestos que pudieran acontecer en caso de su regulación en la ley o en caso de que se haya acordado en aras de la autonomía de la voluntad.

Además, se establecerán los impuestos procedentes y los supuestos en los que la autoridad fiscal está facultada para realizar el cobro de dichas contribuciones, de modo que también será una guía para que los contribuyentes estén conscientes de los impuestos y supuestos en los que deben realizar su contribución.

### **Hipótesis:**

1°) Identificación del problema: Hay arbitrariedad al momento de hacer valer el Arras y violaciones a Derechos Humanos, debido a que los códigos civiles de 24 Estados de la República Mexicana no regulan el Arras y las leyes federales lo regulan de manera escasa, tal es el caso del artículo 381 del Código de Comercio, mientras que es imposible recurrir a la doctrina para solucionar eficazmente este problema ya que esta otorga demasiados tipos de Arras con efectos similares y que en algunos casos promueven la usura.

Probable solución (Hipótesis): La unificación de los criterios legales y doctrinarios, su verificación para su concordancia con el actual sistema interamericano de derechos humanos y en su caso modificación para que lo estén, puede otorgarnos elementos para realizar una propuesta de regulación del Contrato de Arras para incluirlo en el Código Civil Federal, y así evitar arbitrariedades a nivel nacional e internacional.

2°) Identificación del problema: México no está dando la jerarquía correcta al Arras, ya que lo considera como una cláusula del contrato de compraventa.

Probable solución (Hipótesis): El Arras merece la jerarquía de contrato de garantía aplicable a diversos contratos.

---

3º) Identificación del problema: La escasa regulación del Arras puede ocasionar que la autoridad fiscal indebidamente cobré intereses a quienes contraten Arras aunque no se hayan visto beneficiados por el contrato Arral; asimismo, puede ocasionar que los contribuyentes no realicen el pago de sus contribuciones cuando se vean beneficiados por el contrato Arral.

Probable solución (Hipótesis): La no repercusión de las contribuciones derivado de la existencia de un contrato de garantía arral hasta en tanto no surta efectos el mismo con motivo de la celebración o no celebración, de la ejecución o no ejecución, y del cumplimiento o incumplimiento, del contrato principal.

#### **Metodología utilizada:**

El desarrollo de esta tesis seguirá la siguiente metodología:

##### **MÉTODO ANALÓGICO:**

Se usará en los capítulos 2 y 3, a fin de aplicar por comparación las reglas de algunos contratos en particular, que aunque no son de aplicación obligatoria para todos los contratos consideramos que pueden ayudar a crear la estructura del contrato de Arras en México.

Se usará en el capítulo 3, para diferenciar el Arras a través de la comparación con las instituciones que es confundido en México por tener efectos similares.

##### **MÉTODO DISCURSIVO:**

Se usará los capítulos 1 y 2, pues abordaremos el criterio de diversos juristas para formar nuestros propios conceptos y acrecentar de manera técnico-jurídica nuestras conclusiones.

**MÉTODO EXEGÉTICO:**

Se usará en los capítulos 1, 2 y 3, para descifrar lo que dijo el legislador implícitamente, es decir revelar su verdadera intención en diversos artículos del Código Civil Federal y en leyes federales.

Se usará en el capítulo 2, para dar solución a diversos supuestos que pudieran acontecer en caso de que el Arras fuera regulado como un contrato de garantía típico dentro del Código Civil Federal, utilizando como base lo que el legislador dispuso como aplicable para todas las formas de las obligaciones incluidas las devenidas de un contrato de garantía, en el Código *eiusdem*; sin embargo, considerando que el Arras tiene sus peculiaridades y que no está regulado, será necesario combinar este método con otros.

Se usará en el capítulo 3, para tipificar el Arras y determinar su alcance por medio de una propuesta de inclusión.

**MÉTODO HISTÓRICO:**

Se usará en el capítulo 2, para desarrollar de manera general y cronológica, el origen y evolución del Arras.

**MÉTODO SINTÉTICO:**

Se usará en el capítulo 2, para unificar poco a poco los diversos criterios doctrinarios que vaya encontrando a lo largo de la investigación, y de esta manera dar cuenta en los tipos de Arras que pueden existir, sus funciones, efectos y mencionar cuales son más eficaces.

Se usará en el capítulo 3, para integrar todos los criterios legales y doctrinarios que no sean violatorios de derechos humanos, a fin de plasmarlos en una propuesta de regulación del contrato de Arras.

**MÉTODO SISTEMÁTICO:**

Se usará en los capítulos 1, 2 y 3, para interpretar los artículos de una ley que tienen relación con artículos de otra ley, de forma ordenada y coherente, y de esa manera tener una visión, acertada, actual, práctica y concreta.

**MÉTODO SOCIOLÓGICO:**

Se usará en el capítulo 2, para indicar la razón del porque en nuestra sociedad no es posible que el Arras sea un contrato unilateral, al mencionar que dada su severidad las empresas utilizarían perversamente el Arras únicamente a su favor.

Se usará en los capítulos 2 y 3, debido a que en nuestro país no todas las cuestiones en materia de Arras pueden solucionarse con las fuentes formales, por la atipicidad de la ley y por el no pronunciamiento de tesis jurisprudenciales ni tesis asiladas, es necesario que en mi papel de investigador elabore toda la estructura del Arras y las normas necesarias para su regulación a efecto de prever problemáticas jurídicas relacionadas a esta figura, tomando como apoyo los antecedentes históricos, la legislación comparada y el criterio propio, lo cual iniciará en el capítulo 2 y se verá plasmado con una propuesta de regulación en el capítulo 3.

**Técnicas de investigación empleadas:**

Utilizamos las técnicas de investigación documental, ya que de forma racional recurrimos a libros y revistas, impresos y digitales, nacionales e internacionales de autores, instituciones y editoriales de reconocido prestigio.

**Narrativa por capítulos:**

La presente investigación se estructura en tres capítulos:

En el capítulo 1 **“Generalidades de los contratos civiles”** se presentan los conceptos básicos concernientes a todos los contratos civiles, sin limitarnos a reescribir lo dicho por otros autores nosotros damos nuestra propia postura, teniendo como base la Teoría de las Obligaciones y la Teoría Francesa del Acto Jurídico, contribuyendo así a la doctrina; tampoco soslayamos la opinión de autores con

---

reconocido renombre que va contraria a la nuestra, más bien a través del análisis y con la debida fundamentación legal mencionamos el error en que ellos incurrir.

En el capítulo 2 “**Análisis del contrato de arras**” se presenta la trayectoria del contrato de arras y el momento en que se mermaron su importancia y características. Se indican los tipos de arras existentes y en su caso refutamos los efectos que les atribuyen los autores, debido a que violan derechos humanos. Se crea toda la estructura y clasificación debida al contrato de arras, una de dichas creaciones fue la de sus elementos personales en base a las reglas de la morfología. Se hace clara la diferencia del Arras con el contrato de promesa, con la prenda, con la hipoteca, con la fianza, con el pago a cuenta, con la cláusula penal y con la indemnización, figuras con las cuales es comúnmente confundido.

En el capítulo 3 “**Propuesta de regulación del contrato de arras para su inclusión en el código civil federal**” se analiza el Arras en los 7 Estados de República Mexicana que lo regulan mencionando sus errores y deficiencias. Se mencionan de manera general los problemas en el área civil, mercantil y fiscal (las contribuciones de los impuestos en ese ejercicio fiscal y los beneficios fiscales que se están omitiendo como la deducción) por la falta de regulación del Arras, a nivel nacional e internacional. **Se analizan los tipos de impuestos que gravaría el Arras en caso de su tipificación, a efecto de que sirva como guía para que la autoridad fiscal tenga conciencia de los impuestos y supuestos que proceden por el Arras, así como para que los contribuyentes estén conscientes de sus obligaciones fiscales por causa de un contrato de Arras.** Finalmente, teniendo como base la Teoría de las Obligaciones, la Teoría Francesa del Acto Jurídico y el criterio propio, he **creado una completa e inédita propuesta de regulación del contrato de Arras**, para que se tipifique como contrato de garantía en el Código Civil Federal, acorde a la realidad contractual del actual sistema jurídico mexicano y en avenencia con el actual sistema interamericano de Derechos Humanos.

---

# **CAPÍTULO I.**

# **GENERALIDADES DE LOS**

# **CONTRATOS CIVILES**



## 1.1. CONCEPTO

**Miguel Ángel ZAMORA Y VALENCIA**, con una visión práctica pero limitada intenta definir al contrato al decir que “contrato es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones”.<sup>1</sup>

**Ricardo TREVIÑO GARCÍA**, complementa la definición anterior al dilucidar las posibles orientaciones *de iure* que puede tomar la *naturaleza jurídica* del contrato cuando dice que “contrato es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, **tanto reales como personales**”,<sup>2</sup> no obstante, continúa siendo una visión limitada.

Para **Carlos Alberto SOTO COAGUILA**, es una institución jurídica que se basa en la autonomía de la voluntad, el consensualismo, la buena fe y el *pacta sunt servanda* (o fuerza obligatoria), mediante la cual personas naturales o personas jurídicas, de forma voluntaria, contraen obligaciones con el fin de satisfacer sus intereses.<sup>3</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal establece:

**“Artículo 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para **crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.**”

**“Artículo 1793.-** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, **toman el nombre de contratos.**”

Lo anteriormente dicho por el *Código Civil Federal*, se muestra en el cuadro sinóptico.

---

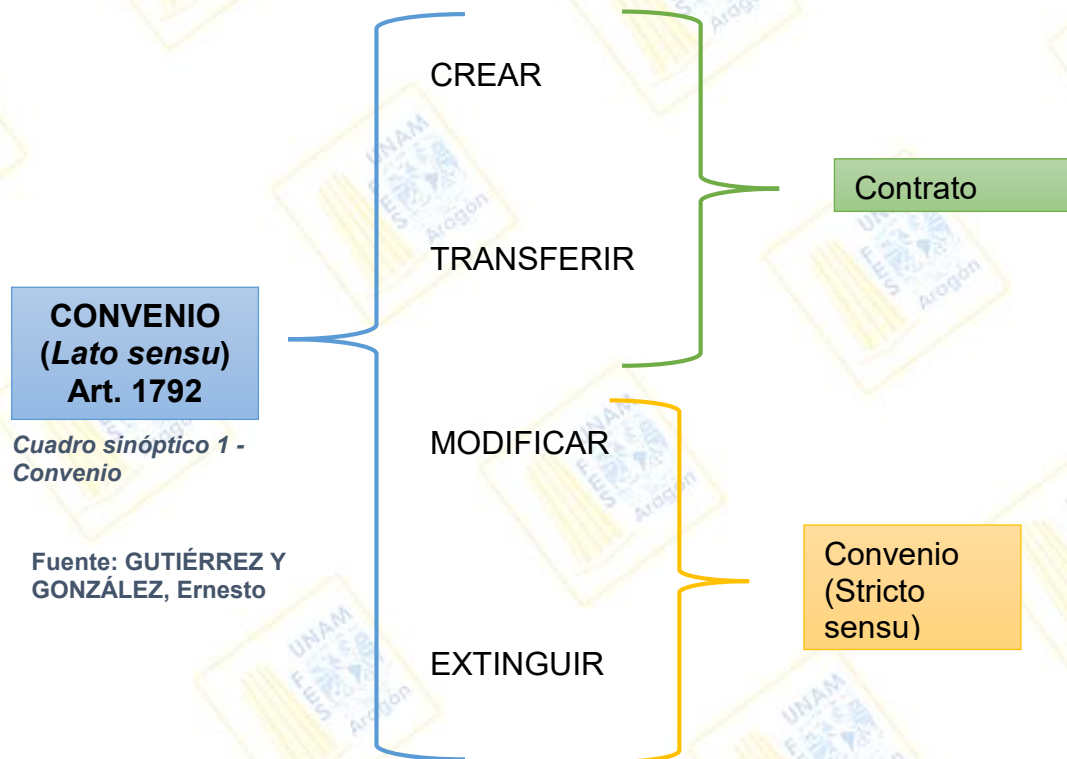
<sup>1</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 13ª Ed, Porrúa, México, 2012, p.5.

<sup>2</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*, 7ª Ed, McGraw-Hill, México, 2008, p.6.

<sup>3</sup> SOTO COAGUILA, Carlos Alberto. “El Pacta Sunt Servanda y la revisión del Contrato”. *Revista de Derecho Privado*, semestral, número 1, año I, Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Enero-Junio 2012, p.198.

---



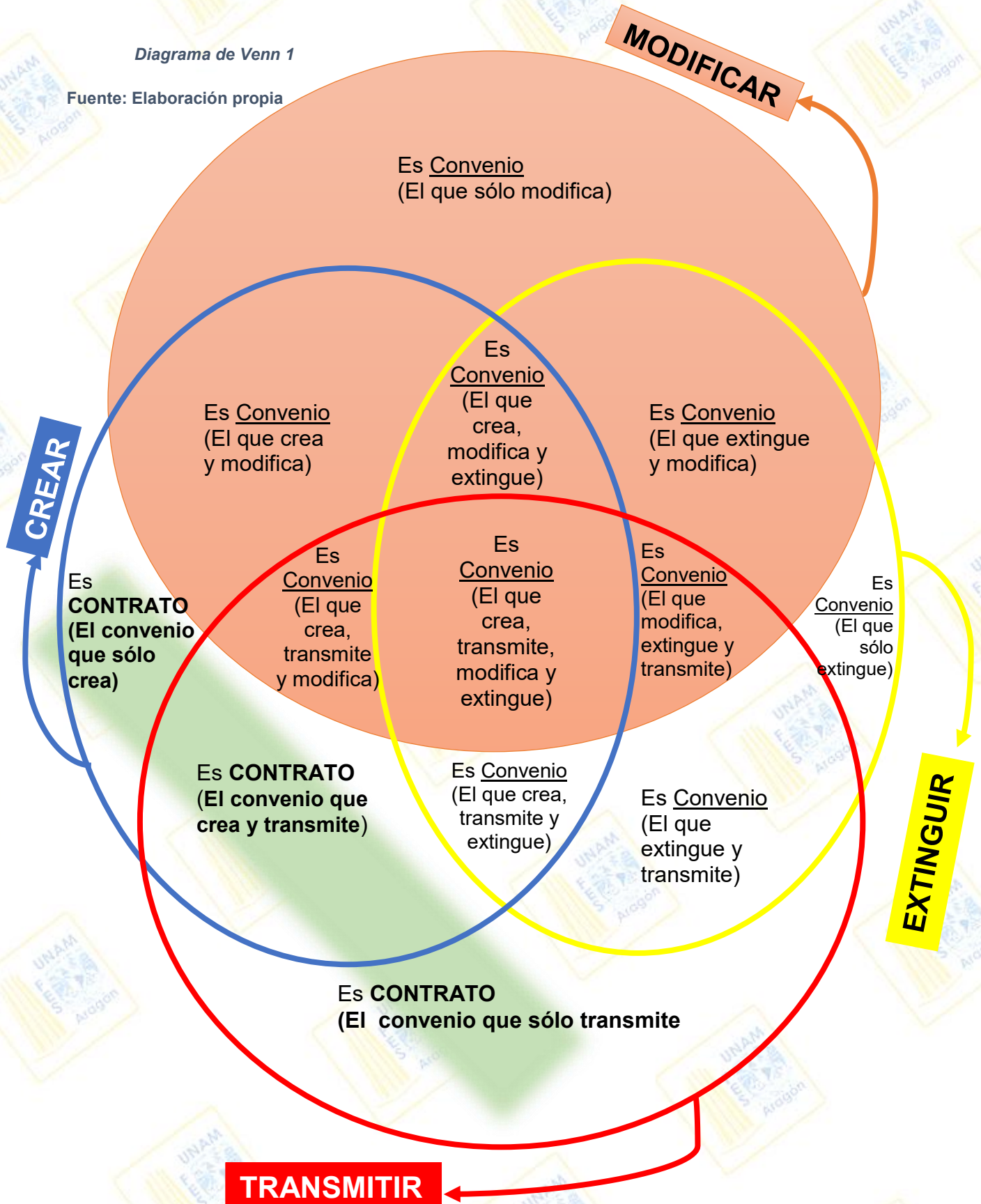


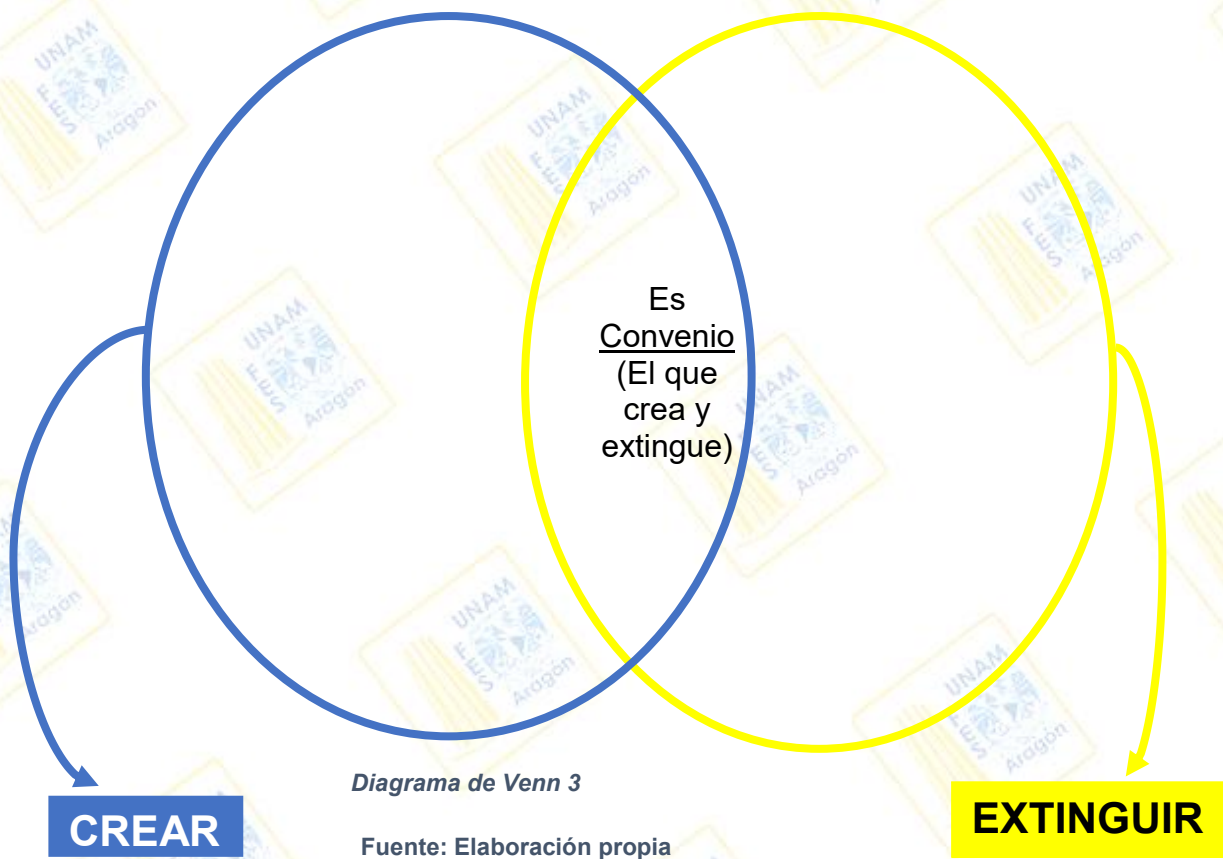
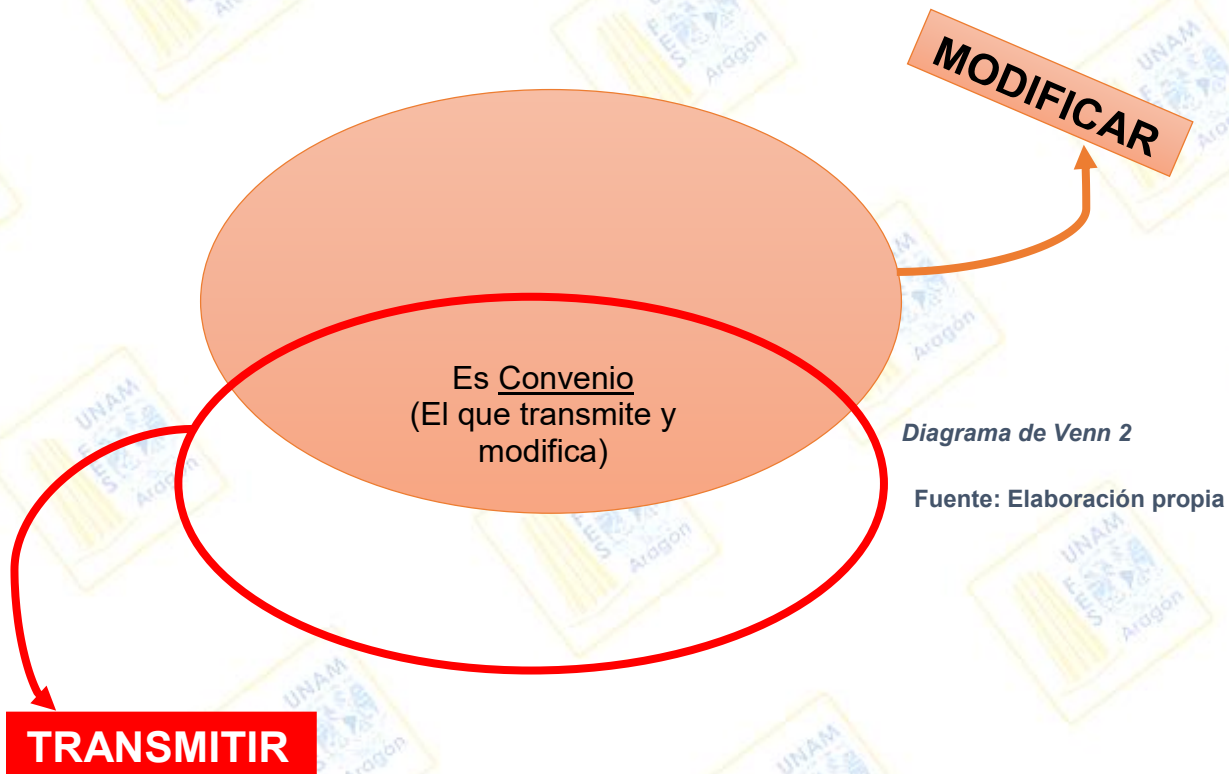
Sin embargo, creemos que es limitada la concepción de *convenio* que nos otorga **Ernesto GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ**,<sup>4</sup> en el cuadro sinóptico anterior, dado que creemos que *convenio* va mucho más allá del *lato sensu* de sólo “crear, transferir, modificar y extinguir” o del *stricto sensu* de sólo “modificar y extinguir” derechos y obligaciones, por lo que ordenamos todas las posibilidades de un *convenio*, incluida entre ellas al **contrato**, utilizando la técnica de los “*Diagramas de Venn*”.

<sup>4</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, et al. *Derecho de las obligaciones*, vigésima primera edición corregida actualizada y aumentada, Porrúa, México, 2015, p.168.

Diagrama de Venn 1

Fuente: Elaboración propia





## 1.2. EL CONTRATO CIVIL COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES CIVILES.

Las fuentes de las obligaciones son aquellas causas que generan su nacimiento, de ahí que podemos decir que “el contrato es una de las fuentes de las obligaciones”<sup>5</sup>, a decir verdad es la primera fuente de las obligaciones.<sup>6</sup>

## 1.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Para **Ricardo TREVIÑO GARCÍA**, son el *Objeto* y el *Consentimiento*.<sup>7</sup>

Así lo confirma nuestro *Código Civil Federal* que expresa:

**“Artículo 1794.-** Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.”

Por lo que procedemos a su estudio en particular.

### 1.3.1 EL CONSENTIMIENTO

La Real Academia Española, al respecto dice que

- “1. m. Acción y efecto de consentir.
2. m. En los contratos, conformidad que sobre su contenido expresan las partes.
3. m. Der. **Manifestación de voluntad, expresa o tácita, por la cual un sujeto se vincula jurídicamente.**”<sup>8</sup>

<sup>5</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*, *op cit.*, pp.3 y 5.

<sup>6</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*. McGraw-Hill Interamericana, México, 2007, pp.129 y 130.

<sup>7</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*, *op cit.*, p.4.

<sup>8</sup> Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=AP6QLrq> último acceso domingo 9 de abril de 2017 a las 05:26 P.M.

**Javier RODRÍGUEZ VELARDE**, dice que “El consentimiento es el resultado de la integración armoniosa y conjunta de las declaraciones de voluntad de las partes.”<sup>9</sup>

Mientras que el doctrinario **Miguel Ángel ZAMORA Y VALENCIA**, sobre el tema indica lo siguiente: “El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades **en los términos de una norma** para la producción de las consecuencias previstas en la misma”.<sup>10</sup>

Sin embargo, el anterior autor sólo está considerando unir ambas voluntades cuando se traten de *actos jurídicos típicos o nominados* no obstante también pueden existir acuerdos de voluntades que **no tenga regulación en una norma**, ni sobre su existencia ni sobre sus consecuencias, gracias a al principio del derecho privado llamado “*autonomía de la voluntad y la libertad contractual*”.

Por su parte **Ricardo TREVIÑO GARCÍA**, estima que el consentimiento es el interés de **crear o transmitir derechos** reales o personales y se conforma por una oferta y una aceptación.<sup>11</sup>

Sin embargo, visto desde un análisis pormenorizado, TREVIÑO no está realizando un estudio detallado del “Consentimiento” ya que está limitando *la voluntad* de las partes al interés de **crear o transmitir**, que si bien **su definición sirve para darle el carácter de elemento de existencia del contrato** no obstante no permite conocer plenamente sus alcances jurídicos ya que, visto desde la “Teoría Bipartita del Acto Jurídico”, es jurídicamente posible que haya un *consentimiento* con interés de **modificar** o **extinguir**, clara muestra de ello es cuando ambos contratantes están de mutuo acuerdo (por lo que hay consentimiento) en terminar o extinguir un contrato, es decir, es correcta la definición de *consentimiento aplicada*

---

<sup>9</sup> RODRÍGUEZ VELARDE, Javier. *Contratación Empresarial*, Edición agotada, RODHAS, Lima-Perú, 1998, [En línea], Disponible: [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte1\\_cap7.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte1_cap7.pdf), último acceso miércoles 12 de abril de 2017 a las 04:30 P.M.

<sup>10</sup> Cfr. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *op cit.*, p.14.

<sup>11</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*, *op cit.*, p.9.

a los contratos que nos otorga Treviño pero el *consentimiento* en todo su esplendor no se limita a los contratos sino que sirve para perfeccionar cualquier *convenio*.

Ahora bien, para TREVIÑO las partes dan su voluntad sólo para producir *derechos*, no obstante visto desde la “*Teoría Bipartita del Acto Jurídico*”, el consentimiento puede tener como consecuencias jurídicas tanto *derechos como obligaciones*.

Por lo que se refiere a sus elementos, estamos de acuerdo con TREVIÑO en que son *la oferta* y *la aceptación*, además *la oferta* también puede ser llamada *propuesta* debido a que nuestro CÓDIGO CIVIL FEDERAL hace mención de aquella en los artículos siguientes:

“**Artículo 1804.-** Toda persona que **propone** a otra la celebración de un contrato, fijándole un plazo para **aceptar**, queda ligada por su **oferta** hasta la expiración del plazo.”

“**Artículo 1805.-** Cuando **la oferta** se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para **aceptarla**, el autor de **la oferta** queda desligado si **la aceptación** no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a **la oferta** hecha por teléfono o a través de cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de **la oferta** y **la aceptación** de ésta en forma inmediata.”

“**Artículo 1806.-** Cuando **la oferta** se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de **la oferta** quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.”

“**Artículo 1807.-** El contrato se forma en el momento en que **el proponente** reciba **la aceptación**, estando ligado por **su oferta**, según los artículos precedentes.”

“**Artículo 1808.-** **La oferta** se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que **la oferta**. La misma regla se aplica al caso en que se retire **la aceptación**.”

“**Artículo 1809.-** Si al tiempo de **la aceptación** hubiere fallecido **el proponente**, sin que **el aceptante** fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquel obligados a sostener el contrato.”

“**Artículo 1810.-** **El proponente** quedará libre de **su oferta** cuando la respuesta que reciba no sea una **aceptación** lisa y llana, sino que importe, modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.”

“**Artículo 1811.-** La **propuesta** y **aceptación** hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.

Tratándose de la **propuesta** y **aceptación** hechas a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología no se requerirá de estipulación previa entre los contratantes para que produzca efectos.”

Tanto la oferta o propuesta como la aceptación son declaraciones unilaterales de la voluntad que se unen para perfeccionar un convenio.

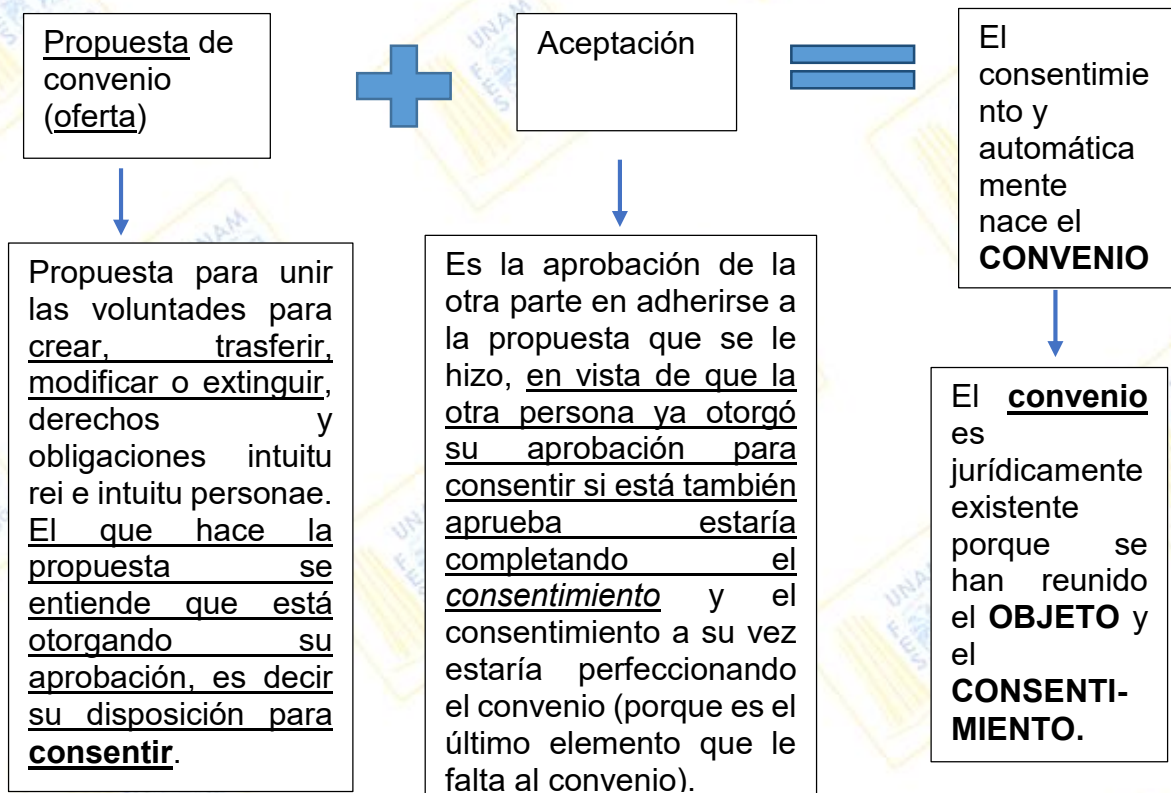
Para concluir, no debemos confundir el **convenio** con el **consentimiento**, aunque ambos sean un acuerdo de voluntades.

Por una parte, el **convenio** como tal no puede existir sin el **consentimiento**, es decir, inicialmente sólo existe una propuesta (u oferta) de convenio para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones intuitu rei e intuitu personae y hasta que las partes (o el autorizado (s) , en caso de menores de edad o cuando haya un mandato) aprueben, consientan o acepten unir sus voluntades (hagan un consentimiento) es cuando existirá propiamente el convenio y dejará de existir la propuesta.

Por otra parte, el **consentimiento** es la unión de la oferta o propuesta (propuesta de convenio) con la aceptación por medio de un acuerdo de voluntades (es decir, de una aceptación o aprobación de mutuo acuerdo) que convierte a la propuesta de convenio en un convenio propiamente, es decir el **consentimiento** perfecciona al **convenio**.

Diagrama 1 - Relación y diferencia entre el convenio y el consentimiento

Fuente: Elaboración propia





Ahora bien, nuestro Código Civil Federal en su artículo 1803, nos muestra las maneras en que puede manifestarse el consentimiento, el cual dice al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 1803.-** El consentimiento puede ser **expreso o tácito**, para ello se estará a lo siguiente:

I.- **Será expreso** cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y

II.- **El tácito** resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

### 1.3.2. EL OBJETO.

Para Ricardo TREVIÑO GARCÍA,<sup>12</sup> el *objeto* se divide en:

- I. Objeto Directo: Es el crear o transmitir Derechos y Obligaciones reales o personales.
- II. Objeto Indirecto: Es la cosa, hecho o la abstención.

Lo anterior, debido a que la *Obligación* no se originó por sí sola, sino que nació directamente del Contrato (crear o transmitir derechos y obligaciones), es lógico pensar que el **Objeto Directo** del Contrato es el crear o transmitir derechos y obligaciones, por lo que “*la cosa, hecho o la abstención*” pasa a ser el **Objeto Indirecto del Contrato**.<sup>13</sup>

Pese a que el Lic. Treviño García mencione como *objeto indirecto* a la “*cosa, hecho o abstención*”, su clasificación del Objeto es incompleta ya que está dejando de lado a las obligaciones de “*dar, hacer y no hacer*” es decir, **el vínculo jurídico** que los va unir para disfrutar los derechos y cumplir las obligaciones no recae sobre

<sup>12</sup> Cfr. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p.154.

<sup>13</sup> *Ídem*.

la “*cosa, hecho o abstención*” ya que incluso hay *contratos consensuales* en los que se disfrutan derechos y se cargan obligaciones aunque no haya sido entregada la cosa, ni realizado o abstenido un hecho, y también hay *contratos aleatorios* en los que aún no existe la cosa ni se sabe si va existir, de ahí que el vínculo que los va unir más bien versa en su **palabra o compromiso en DAR, HACER O NO HACER ALGO**, por lo que la “*cosa, hecho o abstención*” son sólo la materialización de aquel compromiso, y por ende les corresponde una jerarquía por debajo del Objeto Indirecto.

En resumen, Treviño acertó en cuanto al *Objeto Directo*, pero al pronunciarse sobre el *Objeto Indirecto* confundió el compromiso con la materialización misma.

En sentido similar se expresa **MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA**,<sup>14</sup> quien dice que el Objeto se divide en:

- I. Objeto Directo es el *dar, hacer o no hacer*.
- II. Objeto Indirecto es la cosa (posible), el hecho a realizar (lícito y posible), o el hecho a no realizar (lícito y posible).

Aunque el Lic. Miguel Zamora percibe claramente la diferencia entre el compromiso y la materialización misma, es decir, no confunde el “*dar, hacer o no hacer*” con la “*cosa, hecho o la abstención*”, no obstante, su clasificación también es incompleta, debido a que no atendió a lo dispuesto por la “Teoría del Acto Jurídico de corriente francesa”, la cual entre otras cosas, al diferenciar entre *convenio* y *contrato* nos da la razón de existencia de cada uno, dicha razón es que en el caso del contrato se va “*crear o transmitir*” Derechos y Obligaciones, razón por la cual se merece ante todo la jerarquía de Objeto Directo.

En resumen, Miguel Zamora no confundió el compromiso con la materialización misma, pero su clasificación debe recorrerse para dar lugar al **Objeto Directo** consistente en “crear o transmitir” derechos y obligaciones, desplazando así el “dar,

---

<sup>14</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op cit.*, p.16.

hacer o no hacer” a la categoría de **Objeto Indirecto**, y por último, considerar a “*la cosa, hecho o la abstención*” como objeto de validez y no de existencia.

Por su parte nuestro CÓDIGO CIVIL FEDERAL indica lo siguiente:

“**Artículo 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o más **personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.**”

“**Artículo 1793.-** Los **convenios que producen o transfieren** las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.”

“**Artículo 1824.-** Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

En primer lugar, concluimos que es importante considerar el “**crear o transmitir derechos y/ obligaciones**” **como Objeto Directo del Contrato** porque eso lo diferencia de todos los convenios, y de esta manera no haya error porque uno quería “*crear o transmitir*” derechos y obligaciones (hacer un contrato), mientras que el otro sólo quería “*extinguir obligaciones*”(hacer un convenio).

En segundo lugar, concluimos que la palabra o compromiso en **DAR, HACER O NO HACER ALGO**, es el **Objeto Indirecto** del *Contrato*, mismo que va ser utilizado como **elemento de existencia** del mismo; y que va definir y dar lugar al resultado material, o sea, a la “*cosa, hecho o abstención*”.

En tercer lugar, concluimos que el resultado o materialización de unir el *Objeto Directo* (crear o transmitir) más el *Objeto Indirecto* (dar, hacer o no hacer), no es otra cosa más que la “*cosa, hecho o abstención*”, mismos que deben ser considerados como un **objeto elemento de validez** y **no** como *objeto elemento de existencia*.

### **1.3.3. LA SOLEMNIDAD.**

ROJINA VILLEGAS, citado por el Lic. Treviño García, dice es un requisito para que algunos actos existan en la vida jurídica y consiste en que la (s) voluntad (es) deben manifestarse en forma escrita, ante un funcionario del Estado y quedar constancia de ello en libros especiales, si faltará cualquiera de los tres el acto será inexistente. En México el Matrimonio pudiera considerarse un contrato solemne.<sup>15</sup>

### **1.4. ELEMENTOS DE VALIDEZ.**

El Código Civil Federal, en su artículo 1795 sobre las causas de invalidez nos dice:

**“Artículo 1795.-** 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.”

Utilizando el razonamiento a *contrario sensu*, tenemos que las razones por las que un contrato puede ser plenamente válido, es decir, los elementos de validez, son la **capacidad**, **ausencia de vicios en el consentimiento**, **licitud en el objeto motivo o fin**, y la **forma**, mismos que procederemos a explicar.

#### **1.4.1. CAPACIDAD.**

**GALINDO GARFIAS**, citado por Ricardo Treviño García, dice que “la capacidad es tanto la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo”.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*, *op cit.*, p.161.

<sup>16</sup> *Ibidem*, p.201.

**TREVIÑO GARCÍA**, nos dice que existen la *capacidad de goce* y la *capacidad de ejercicio*; siendo la de goce, la posibilidad de ser sujeto de Derechos y Obligaciones por el simple hecho de ser persona, es decir, desde el nacimiento; siendo la de ejercicio, la posibilidad para ejercitar sus Derechos, contraer Obligaciones y ser responsable de los contratos que celebra, sólo la tienen los que alcanzaron la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades.<sup>17</sup>

#### **1.4.2. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.**

Primeramente tenemos que determinar que son los *vicios del consentimiento* para tener conciencia de aquello que queremos evitar en nuestros contratos para evitar su invalidez.

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VALENCIA, nos dice que los *vicios* son circunstancias que dañan al contrato y provocan nulidad relativa.<sup>18</sup>

Nuestro Código Civil Federal señala como vicios del consentimiento los siguientes:

- 1) Error (Artículos 1812, 1813, 1814, 2228, 2230).
- 2) Dolo (Artículos 1812, 1815, 1816, 1817, 1822, 1823, 2228).
- 3) Mala fe (Artículos 1815, 1816, 1817, 2228, 2230).
- 4) Violencia (Artículos 1812, 1818, 1819, 1822, 1823, 2228, 2230).
- 5) Lesión (Artículos 17, 2228, 2230).

##### **1.4.2.1. ERROR.**

TREVIÑO GARCÍA, lo conceptualiza como “un conocimiento equivocado de una cosa, un hecho o una norma jurídica”.<sup>19</sup>

Asimismo Treviño García,<sup>20</sup> habla de la existencia de 6 tipos de error:

---

<sup>17</sup> *Ibidem*, pp.201 y 202.

<sup>18</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op cit.*, p.26.

<sup>19</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*, *op cit.*, p.169.

<sup>20</sup> *Cfr. Ibidem*, pp.170-172.

- 1) *Error Obstáculo o radical*: Es la equivocación sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del Objeto, produce la Inexistencia del Contrato porque no hubo un acuerdo de voluntades en el mismo sentido, es decir, no hubo consentimiento.
- 2) *Error de Hecho*: Vicia la voluntad y origina nulidad relativa, es cuando se llegó a celebrar el contrato pero hay una equivocación en la cosa “*objeto del contrato*” devenida de su similitud con la cosa que realmente se quería, es decir, la voluntad se desvió por aquel error que si se hubiera conocido no se hubiera celebrado el acto.
- 3) *Error de Derecho*: Vicia la voluntad y origina nulidad relativa, es cuando no se ha hecho una interpretación sistemática de las normas lo que impide la realización del motivo que llevó a celebrar el contrato, es decir, si se celebró un contrato creyendo que cierta norma te permitirá hacer una conducta posterior a la celebración del contrato pero te das cuenta que hay otra norma que te lo impide.
- 4) *Error sobre la persona*: Origina nulidad relativa, puede exigirla sólo quien sufrió el vicio, es cuando se llegó a celebrar el contrato con una persona con la que por equivocación creíamos que tenía ciertas cualidades, habilidades, hechos o hazañas y que son el motivo determinante de celebrar el contrato con ella. Ej. Donación con alguien que creíamos había salvado a nuestro hijo pero en realidad fue otra persona, nosotros decidimos si retiramos la donación por medio de la nulidad o si por el contrario se la dejamos.
- 5) *Error de cálculo o aritmético*: Origina la nulidad relativa, surge cuando una persona sufre un error en la cantidad entregada de los “*objetos del contrato*” o error en la cantidad del numerario que funge como pago.
- 6) *Error indiferente*: No afecta en nada al contrato debido a que dicha equivocación no es determinante para que una de las partes externe su voluntad en el mismo sentido que la otra persona para formar un consentimiento.

Sin embargo, proponemos que para facilitar la exigibilidad de la nulidad relativa por “error de hecho”, se deba señalar en el contrato las características lo más específico posible acerca de lo que esperan recibir y otorgar cada uno de los contratantes, es decir, que reiteren las cualidades de la cosa, hecho o abstención.

No compartimos la opinión de Treviño, cuando dice que el “**error de derecho**” es la **ausencia** de una interpretación sistemática que faculta a un contratante pedir la *nulidad relativa* **posterior al contrato**, ya que si el otro contratante hizo todo lo posible para que el contrato no estuviera viciado y se llevará conforme a “la ley y a la buena fe” sería injusto hacerlo responsable de un acto del cual no tuvo relación, por lo tanto, creemos que el “error de derecho” es la mala interpretación de las normas que lleva a generar una opinión e idea desacertadas acerca de los efectos y beneficios de celebrar el presente contrato, exigible únicamente durante su ejecución (nunca posterior a su celebración); asimismo proponemos que para facilitar su exigibilidad los contratos deban tener la voluntad expresa plasmada por escrito acerca de lo que uno de los contratantes planea hacer con la “cosa objeto del contrato” que es la misma que lo lleva a celebrar el presente contrato, y señalar los artículos que le permitirán realizarlo una vez que haya celebrado y cumplido el primer contrato, es decir, no basta con que señalemos los artículos del presente contrato para poder alegar o exigir la nulidad por “**error de derecho**” sino que además debemos agregar los artículos que apoyan y permiten lo que planeamos hacer con la “cosa hecho o abstención” y que es la causa por la que uno de los contratantes externa su voluntad, esto para que se tenga certeza de que esa sería la razón de que en un momento dado una de las partes exija la nulidad y no se genere sólo por un mero capricho; asimismo estamos de acuerdo en que este *error* sea plenamente válido como *un error que vicia la voluntad* debido a que si no existiera la intención (es decir, el motivo) de realizar algo con la “cosa, hecho o abstención” no se hubiera externado una voluntad y por tanto no se hubiera formado el consentimiento para formar el presente contrato.

---

Ahora, proponemos que para facilitar la exigibilidad de la nulidad relativa por “error sobre la persona”, se deba señalar en el contrato la razón por la cual se está celebrando aquel con determinada persona, ya sea que la razón tenga fundamento en las cualidades, habilidades o hechos atribuibles a dicha persona, a efecto de tener certeza de que esa sería la razón de que en un momento dado una de las partes exija la nulidad por no ser la persona con la que se quería contratar y no se genere sólo por un mero capricho. Ej. Cuando se hace una donación, si la otra persona no sabe porque se le dona la cosa de esta manera ya tendrá plena conciencia del motivo de la donación, pero si ella acepta la donación a sabiendas de que no tiene las cualidades o no realizó determinados actos o hazañas expresados por escrito en el contrato, la otra parte pueda pedir la “*nulidad por error sobre la persona*” sin olvidar que también opera la nulidad por *mala fe*, porque sabía que la otra estaba en un error y no hizo nada para corregirlo, ahora si esa misma persona realizó actos para mantenerlo e inducirlo al error ya hablamos de dolo.

#### **1.4.2.2. DOLO Y MALA FE.**

Por lo que hace al DOLO:

TREVIÑO GARCÍA, dice que dolo es “Cuando se emplea cualquier sugestión o artificio para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes”.<sup>21</sup>

Ahora bien, en nuestro Código Civil Federal existen 3 tipos de dolo:

- 1) Dolo malo (Artículo 1815 del Código Civil Federal).
- 2) Dolo recíproco (Artículo 1817 del Código Civil Federal).
- 3) Dolo bueno (Presunción legal derivada del Artículo 1821 del Código Civil Federal).

---

<sup>21</sup> *Ibidem*, p.169.



1) El dolo malo es emplear una actitud malévola determinante para la celebración del contrato con el fin de provocar o mantener en el error y obtener un provecho, así lo encontramos en el art 1815 del Código Civil Federal, que nos dice:

**“Artículo 1815.- Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.”**

De lo anterior, se desprende que puede ser *dolo malo* tanto **el inducir al error** con **conductas de acción** consistentes en hechos y/o palabras falsas (mentiras) y también **mantener en el error** con **conductas de acción** consistentes en hechos y/o palabras falsas (mentiras), es importante no confundir esta segunda con la *mala fe*, ya que la *mala fe* **mantiene** en el error únicamente con la **omisión** (conducta de omisión) de palabras que digan la veracidad completa sin utilizar palabras falsas; ya que si se **mantiene** en el error con palabras falsas (mentiras) ya es una *conducta de acción* y no de *omisión* debido a que se está haciendo un esfuerzo vocal y mental para engañar a la otra persona.

Finalmente, el dolo lo conceptualizamos como, **una conducta de acción** por medio de movimientos físicos (lenguaje corporal) y/o lenguaje vocal falso (mentiras) con el fin de inducir y/o mantener en el error y obtener la declaración unilateral de la voluntad de un sujeto de derecho para junto con la suya formar un consentimiento que le proporcione un provecho.

Para que los conceptos que otorgamos queden más claros los resumimos en la siguiente tabla:

Tabla 1 - Diferencia entre dolo y mala fe Fuente: Elaboración propia

	CONDUCTAS DE ACCIÓN		CONDUCTAS DE OMISIÓN	
	Realizar Hechos o movimientos físicos, para <b>inducir</b> o <b>mantener</b> en el error.	<b>Palabras falsas</b> (mentiras) para <b>inducir</b> o <b>mantener</b> en el error.	No realizar ningún hecho ni movimiento físico con el fin de <b>mantener</b> en el <i>error</i> , es decir, con el fin de mantener oculta la veracidad	<b>Palabras veraces</b> pero no transmiten la veracidad entera, para <b>mantener</b> en el error ( <u>es decir, no mentir pero si omitir</u> )
DOLO	★	★		
MALA FE			★	★
	En el caso concreto pueden darse unidas o aisladas y en ambos casos es DOLO		En el caso concreto pueden darse unidas o aisladas y en ambos casos es MALA FE	

*Verbi Gratia:*

I. En dónde se induce al error:

- a) Pintar y arreglar la fachada de una casa vieja y venderla como nueva.
- b) Que nos ofrezcan un seguro y nosotros al no saber nada sobre tal, el agente o cajero bancario nos diga que dicho “contrato de seguro” es

gratis por haber adquirido otro servicio, cuando en realidad el agente de seguros sabía que no era gratis y **mintió** para obtener más ventas.

II. En dónde se mantiene en el error:

- a) Cuando no le hemos dicho nada a los compradores pero ellos por cualquier circunstancia de entrada piensan que la casa es un inmueble en perfectas condiciones, entonces si al momento de mostrar el interior de una casa evitamos que los compradores vean los cuartos o partes de la casa que están dañados; esto es una **conducta de acción de hecho para mantener en el error** porque se está empleando una fuerza física con plena conciencia para dirigir la mirada de los compradores y se conserve su error sobre el buen estado de la casa.
- b) Cuando no le hemos dicho nada a los compradores pero ellos por cualquier circunstancia de entrada piensan que la casa es un inmueble en perfectas condiciones, *aunque no hagamos ningún movimiento corporal si se da el caso que nosotros alimentemos su error con inventos o mentiras nuestras*, ya es dolo, porque hubo una maquinación mental perversa de nuestra parte.

2) Sobre el *dolo recíproco*, nuestro Código Civil Federal establece:

**“Artículo 1817.-** Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.”

*Verbi Gratia:*

- I. En la permuta.

Uno da una cosa vieja y el otro un carro que falla.

3) Con respecto al *dolo bueno*, son artificios más o menos hábiles empleados para lograr un fin lícito, *Verbi Gratia*, exaltar las cualidades o habilidades de la cosa objeto del contrato.<sup>22</sup>

A pesar de que el *dolo bueno* viene explícito sólo en la doctrina sabemos de su existencia en el **artículo 1821** del Código Civil Federal, gracias al análisis del Dr. José Antonio Álvarez Hernández, mismos que dicen al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 1821.-** Las consideraciones **generales** que los contratantes **expusieren sobre los provechos y perjuicios** que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que **no importen engaño o amenaza alguna de las partes**, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.”

Ahora, el Dr. José Antonio Álvarez Hernández, sobre el citado artículo nos dice:

“Comentario. Todo mecanismo o medio empleado en la difusión de una determinada mercancía, o en la invitación para comprar un producto, **ponderando sus beneficios** que obtendría una de las partes, resulta **irrelevante al momento de evaluar el dolo o la violencia**. En efecto, **las habilidades publicitarias utilizadas en los distintos medios de comunicación resultan con frecuencia exageradas en cuanto a las calidades y cualidades de la mercancía o producto que se oferta**, y no obstante que sea complicado distinguir entre la **afirmación exagerada y el deliberado engaño la ley considera que este tipo de situaciones no constituyen causa de nulidad** y, por ende, **no pueden tomarse en cuenta para calificar el dolo o la violencia**, en virtud de que el otro contratante no tiene la intención de causar daño alguno, de ahí la irrelevancia de estos

---

<sup>22</sup> Cfr. GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. *Derecho Privado Romano*, Porrúa, México, 2004, p.568.

mecanismos de promoción y difusión empleados al momento de calificar el dolo”<sup>23</sup>

Sin embargo, derivado de nuestro análisis, percibimos que el artículo 1821 del citado Código al no considerar ilícito que las partes mencionen los beneficios y perjuicios de forma GENERAL, está erróneamente atribuyendo como lícito que las partes expongan las cualidades **de forma INEXACTA O PARCIAL**, ya que sólo prohíbe los deliberados engaños para obtener la declaración unilateral del otro sujeto; aún más, gracias al comentario del Dr. Álvarez Hernández, también nos percatamos que dicho artículo tampoco considera ilícito que las partes mencionen los beneficios y perjuicios de forma EXAGERADA, y nuevamente sólo prohíbe los deliberados engaños para obtener la declaración unilateral del otro sujeto, sin embargo, al no corresponder los beneficios que se prometen, por ser **exagerados**, con los beneficios reales en consecuencia **hay falsedad o engaño** en la información proporcionada, por lo tanto, la intención del legislador cuando agrega en este artículo la frase “...y que no importen engaño...” lo hace para despistar al ciudadano.

Luego, si dicho artículo del citado Código, permite información de **FORMA INEXACTA, PARCIAL, EXAGERADA Y FALSA** en consecuencia es *ilegal* porque contraviene a lo dicho por el artículo 32 de la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, que dice al tenor literal lo siguiente:

**“ARTÍCULO 32.-** La información o publicidad relativa a bienes, productos o servicios que se difundan por cualquier medio o forma, deberán ser veraces, **comprobables, claros** y exentos de textos, diálogos, sonidos, imágenes, marcas, denominaciones de origen y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a error o confusión por engañosas o abusivas.

---

<sup>23</sup> GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, *et al.* Código Civil Federal comentado. “Libro cuarto. De las Obligaciones”, Universidad Nacional Autónoma de México–Instituto de Investigaciones Jurídicas, México D.F., 2015, [En línea]. Disponible: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3844/5.pdf> p.30. último acceso jueves 27 de abril de 2017 a las 12:45 A.M.

Para los efectos de esta ley, se entiende por información o publicidad engañosa o abusiva aquella que refiere características o información relacionadas con algún bien, producto o servicio que pudiendo o no ser verdaderas, inducen a error o confusión al consumidor por la forma **inexacta, falsa, exagerada, parcial**, artificiosa o tendenciosa en que se presenta.

La información o publicidad que compare productos o servicios, sean de una misma marca o de distinta, no podrá ser engañosa o abusiva en términos de lo dispuesto en el párrafo anterior.

La Procuraduría podrá emitir lineamientos para el análisis y verificación de dicha información o publicidad a fin de evitar que se induzca a error o confusión al consumidor, considerando el contexto temporal en que se difunde, el momento en que se transmite respecto de otros contenidos difundidos en el mismo medio y las circunstancias económicas o especiales del mercado.

En el análisis y verificación de la información o publicidad, la Procuraduría comprobará que la misma sea veraz, comprobable, clara y apegada a esta Ley y a las demás disposiciones aplicables.”

Por lo que se concluye que la intención del legislador es apoyar a las clases económicas preponderantes mediante la permisión de publicidades engañosas para incrementar ventas sin que puedan alegarse: **1) ni la nulidad del contrato** por estar viciado el consentimiento, y por tanto **2) tampoco el principio de *pacta sunt servanda*** para exigir el cumplimiento de lo prometido ya que supuestamente las dos partes (en especial quien dio información inexacta, parcial, exagerada o y falsa) han cumplido cabalmente, es decir, el legislador perversamente dio una pincelada de ***ius marxismo*** a la ley positiva mediante este artículo, ya que se presta a augmentar el poder económico de las clases dominantes por medio de la positivización jurídica de

---

subterfugios para no cumplir lo que anuncian, prometen o pactan y aun así obtener la riqueza de las personas a costa de su integridad física personal (por publicitar llantas con propiedades que terminan siendo pseudo-antiderrapantes), a costa de su salud (por publicitar pseudo-medicamentos u objetos que prometen otorgar un cuerpo o mente irreal), a costa del derecho a un medio ambiente sano (por publicitar autos pseudo-ecológicos), a costa de su integridad psíquica o psicológica por medio de la violencia mediática, simbólica y psicológica (por publicitar productos pseudo-milagro o productos que mienten sobre los resultados reales prometiendo un cuerpo, inteligencia o habilidad irreal, imponiendo o promoviendo conductas discriminatorias, estereotipos de género, ya sea de manera directa o por medio de imágenes).

Sin embargo, considerando que México reconoce como **OBLIGATORIA** de pleno derecho la **COMPETENCIA CONTENCIOSA** de la “*Corte Interamericana de Derechos Humanos*”, desde el día 16 de Diciembre de 1998<sup>24</sup>, sobre la aplicación de los Derechos Humanos reconocidos en la “*Convención Americana sobre Derechos Humanos*”<sup>25</sup>, la cual aunque ya plenamente vinculante para el estado mexicano también hizo explícita en su ordenamiento el 10 de Junio de 2011 al reformar el artículo primero constitucional en materia de *Derechos Humanos* para armonizar ambos ordenamientos y de esa manera todas las autoridades sin dilaciones ni subterfugios reconozcan, promuevan, respeten, protejan y garanticen los Derechos Humanos, es decir, el espíritu de la leyes nacionales e internacionales tienen espíritu **IUS POSITIVISTA** con grandes rasgos **IUS NATURALISTAS** pues México sólo reconoce los *Derechos Humanos* que a su vez reconoció la CADH, o sea que ni México ni la “*Corte Interamericana de Derechos Humanos*” los otorgan como una dádiva suya ya que siempre se han tenido por ser un atributo de la persona

<sup>24</sup> Página Oficial de la Organización de los Estados Americanos <http://www.oas.org/OASpage/press2002/sp/A%C3%B1o98/121698.htm> último acceso miércoles 25 de enero de 2017 a las 02:35 A.M.

<sup>25</sup> Página oficial de la Organización de los Estados Americanos [http://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_B-32\\_Convencion\\_Americana\\_sobre\\_Derechos\\_Humanos\\_firmas.htm#México](http://www.oas.org/dil/esp/tratados_B-32_Convencion_Americana_sobre_Derechos_Humanos_firmas.htm#México): último acceso miércoles 25 de enero de 2017 a las 02:29 A.M.

humana, lo cual es clara presencia de rasgos **ius naturalistas** en los Tratados o Convenciones, en la Constitución y en las Leyes mexicanas.

Visto que los intereses económicos de las clases preponderantes no son superiores a los *Derechos Humanos* universalmente reconocidos, por carecer de *Convencionalidad, Constitucionalidad y Legalidad*, por consiguiente en la actualidad el espíritu de nuestro sistema jurídico no es ni puede corresponder a la corriente **ius marxista**.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento citar textualmente al artículo primero de la CADH y al artículo primero de la Constitución Política de los Estados Mexicanos, a efecto de percibir claramente los rasgos **ius naturalistas** ya mencionados en el párrafo anterior:

La CADH por su parte nos dice:

**“Artículo 1. Obligación de Respetar los Derechos.**

1. Los Estados Partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades **reconocidos en ella** y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

2. Para los efectos de esta Convención, persona es todo ser humano.”



Nuestra Constitución Federal por su parte establece:

“**Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos **reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte**, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los **derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales** de la materia **favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.**

**Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias**, tienen la obligación de **promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos** de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.”

Ahora, para mostrar los *Derechos Humanos* que en México **todas las autoridades, incluyendo las autoridades legislativas, deben obligatoriamente reconocer, promover, respetar, proteger y garantizar, pero que son puestos en riesgo y en algunos casos violentados** por las clases económicas preponderantes dedicadas al comercio que difunden publicidad engañosa, se hace necesario citar los artículos que los contienen y que están inmersos en el “*Protocolo adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "PROTOCOLO DE SAN SALVADOR"*”, que es un complemento a la “*Convención Americana sobre Derechos Humanos*” completamente vinculante a sus estados parte, cuyos textos literales son los siguientes:

**“Artículo 1.**

**Obligación de Adoptar Medidas.**

Los Estados partes en el presente Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos se comprometen a adoptar las medidas necesarias tanto de orden interno como mediante la cooperación entre los Estados, especialmente económica y técnica, hasta el máximo de los recursos disponibles y tomando en cuenta su grado de desarrollo, a fin de lograr progresivamente, y de conformidad con la legislación interna, la plena efectividad de los derechos que se reconocen en el presente Protocolo.”

**“Artículo 2.**

**Obligación de Adoptar Disposiciones de Derecho Interno.**

Si el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Protocolo no estuviera ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados partes se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de este Protocolo las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos.”

---

**“Artículo 10.****Derecho a la Salud.**

1. Toda persona tiene derecho a la salud, entendida como el disfrute del más alto nivel de bienestar físico, mental y social....”

**“Artículo 11.****Derecho a un Medio Ambiente Sano.**

1. Toda persona tiene derecho a vivir en un medio ambiente sano y a contar con servicios públicos básicos.

2. Los Estados partes promoverán la protección, preservación y mejoramiento del medio ambiente.”

Tiene relación nuevamente la “*Convención Americana sobre Derechos Humanos*” al tratar el derecho humano a la *integridad personal* (física y psíquica), que es **puesto en riesgo y violentado** por medio de **la violencia mediática, simbólica y psicológica** (por publicitar productos pseudo-milagro o productos que mienten sobre los resultados reales prometiendo un cuerpo, inteligencia o habilidad irreal, imponiendo o promoviendo conductas discriminatorias, estereotipos de género, ya sea de manera directa o por medio de imágenes); el cual nos dice en su artículo 5 lo siguiente:

**“Artículo 5. Derecho a la Integridad Personal.**

1. Toda persona tiene derecho a que se respete su **integridad física, psíquica** y moral...”

Ahora con respecto a la obligación de todas las autoridades, sobre de promover y garantizar los *derechos humanos* tenemos que además del *tercer párrafo del artículo primero Constitucional*, se han pronunciado la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito para dejar explícito el **principio de progresividad** de los *derechos humanos* inmerso en dicho artículo mismo que dicta

---

que dichas autoridades deben ampliar el alcance y la tutela de los derechos humanos para lograr su plena efectividad, por consiguiente **deben reformar el artículo 1821 del Código Civil Federal** para que las consideraciones INEXACTAS, PARCIALES, EXAGERADAS Y FALSAS sean consideradas como un *dolo* que a pesar de ser “bueno” vicia el consentimiento y de esa manera cumplir con lo expuesto en la “*Convención Americana sobre Derechos Humanos*”, y con el *principio de progresividad* de los derechos humanos consagrado tanto en el artículo primero Constitucional como en la Jurisprudencia del Poder Judicial de la Federación.

Para tener el conocimiento exacto de lo que es el *principio de progresividad* se hace necesario citar el pronunciamiento de la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación visible en la Tesis Aislada 1a. CCXCI/2016 (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: I, Libro 37, Diciembre de 2016, página 378, en Materia Constitucional con el registro 2013216, cuyo texto es el siguiente:

**“PRINCIPIO DE PROGRESIVIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. SU CONCEPTO Y EXIGENCIAS POSITIVAS Y NEGATIVAS.** El principio de progresividad está previsto en el artículo 1o. constitucional y en diversos tratados internacionales ratificados por México. Dicho principio, en términos generales, ordena ampliar el alcance y la protección de los derechos humanos en la mayor medida posible hasta lograr su plena efectividad, de acuerdo con las circunstancias fácticas y jurídicas del caso concreto. Es posible diseccionar este principio en varias exigencias de carácter tanto positivo como negativo, **dirigidas a los creadores de las normas jurídicas y a sus aplicadores**, con independencia del carácter formal de las autoridades respectivas, **ya sean legislativas, administrativas o judiciales**. En sentido positivo, del *principio de progresividad* derivan **para el legislador (sea formal o material) la obligación de ampliar el alcance y la tutela de los derechos humanos;** y para el aplicador, el deber de interpretar las normas de manera que se

amplíen, en lo posible jurídicamente, esos aspectos de los derechos. En sentido negativo, impone una prohibición de regresividad: el legislador tiene prohibido, en principio, emitir actos legislativos que limiten, restrinjan, eliminen o desconozcan el alcance y la tutela que en determinado momento ya se reconocía a los derechos humanos, y el aplicador tiene prohibido interpretar las normas sobre derechos humanos de manera regresiva, esto es, atribuyéndoles un sentido que implique desconocer la extensión de los derechos humanos y su nivel de tutela admitido previamente. En congruencia con este principio, el alcance y nivel de protección reconocidos a los derechos humanos tanto por la Constitución como por los tratados internacionales, **deben ser concebidos como un mínimo que el Estado Mexicano tiene la obligación inmediata de respetar** (no regresividad) y, a la vez, el punto de partida **para su desarrollo gradual (deber positivo de progresar)**.”

Amparo en revisión 750/2015. María Ángeles Cárdenas Alvarado. 20 de abril de 2016. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ausente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: Alejandro González Piña.

Para percibir el *principio de progresividad* en la Jurisprudencia, que obliga a las autoridades legislativas a **garantizar, proteger y respetar** los Derechos Humanos y por consecuencia su **obligatoriedad de reformar el artículo 1821 del Código Civil Federal**, se hace necesario citar las Tesis jurisprudenciales siguientes:

Los Tribunales Colegiados de Circuito se han pronunciado a través de la Tesis Jurisprudencial XXVII.3o. J/24 (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: III, Libro 15, Febrero de 2015, página 2254, en Materia Constitucional con el registro 2008515, cuyo texto es el siguiente:

---

**“DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE GARANTIZARLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

“El párrafo tercero del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone como **obligaciones** generales de las **autoridades del Estado Mexicano** las consistentes en: i) Respetar; ii) Proteger; **iii) Garantizar**; y, iv) Promover los derechos humanos, de conformidad con los principios rectores de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y **progresividad**. De ahí que para determinar si una conducta específica de la autoridad importa violación a derechos fundamentales, debe evaluarse si se apega o no a la obligación de garantizarlos; y como la finalidad de esta obligación es la realización del derecho fundamental, requiere la eliminación de restricciones al ejercicio de los derechos, así como la provisión de recursos o la facilitación de actividades que tiendan a lograr que todos se encuentren en aptitud de ejercer sus derechos fundamentales. La índole de las acciones dependerá del contexto de cada caso en particular; así, la contextualización del caso particular requiere que el órgano del Estado encargado de garantizar la realización del derecho tenga conocimiento de las necesidades de las personas o grupos involucrados, lo que significa que debe atender a la situación previa de tales grupos o personas y a las demandas de reivindicación de sus derechos. Para ello, el órgano estatal, dentro de su ámbito de facultades, se encuentra obligado a investigar, sancionar y reparar las violaciones a derechos humanos que advierta, de forma que su conducta consistirá en todo lo necesario para lograr la restitución del derecho humano violentado. Por tanto, su cumplimiento puede exigirse de inmediato (mediante la reparación del daño) o **ser progresivo. En este último sentido, la solución que se adopte debe atender no sólo al interés en resolver la violación a derechos humanos que enfrente en ese momento, sino también a la finalidad de estructurar un entorno político y social sustentado en derechos humanos**. Esto implica

pensar en formas de reparación que, si bien tienen que ver con el caso concreto, deben ser aptas para guiar más allá de éste.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Los Tribunales Colegiados de Circuito incluso se han pronunciado a través de la Tesis Jurisprudencial, XXVII.3o. J/25 (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: III, Libro 15, Febrero de 2015, página 2256, en Materia Constitucional con el registro 2008516, cuyo texto es el siguiente:

**“DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE PROTEGERLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

El párrafo tercero del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone como obligaciones generales de las autoridades del Estado Mexicano las consistentes en: i) Respetar; ii) **Proteger**; iii) Garantizar; y, iv) Promover los derechos humanos, de conformidad con los principios rectores de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y **progresividad**. De ahí que para determinar si una conducta específica de la autoridad importa violación a derechos fundamentales, debe evaluarse si se apega o no a la obligación de protegerlos. Ésta puede caracterizarse como el deber que tienen los órganos del Estado, dentro del margen de sus atribuciones, **de prevenir violaciones a los derechos fundamentales, ya sea que provengan de una autoridad o de algún particular** y, por ello, debe contarse tanto con mecanismos de vigilancia como de reacción ante el riesgo de vulneración del derecho, de forma que se impida la consumación de la

violación. En este último sentido, su cumplimiento es inmediatamente exigible, ya que como la conducta estatal debe encaminarse a resguardar a las personas de las interferencias a sus derechos provenientes de los propios agentes del Estado como de otros particulares, este fin se logra, en principio, **mediante la actividad legislativa** y de vigilancia en su cumplimiento y, si esto es insuficiente, mediante las acciones necesarias para impedir la consumación de la violación a los derechos. **De ahí que, una vez conocido el riesgo de vulneración a un derecho humano, el Estado incumple su obligación si no realiza acción alguna**, sobre todo, porque, en el caso de sus propios agentes, está obligado a saber todo lo que hacen.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO. Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Los Tribunales Colegiados de Circuito encima se han pronunciado a través de la Tesis Jurisprudencial, XXVII.3o. J/23 (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: III, Libro 15, Febrero de 2015, página 2257, en Materia Constitucional con el registro 2008517, cuyo texto es el siguiente:

**“DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE RESPETARLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

El párrafo tercero del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone como obligaciones generales de las autoridades del Estado Mexicano las consistentes en: i) Respetar; ii) Proteger; iii) Garantizar; y, iv) Promover los derechos humanos, de conformidad con los principios rectores de universalidad,

---



interdependencia, indivisibilidad y progresividad. De ahí que para determinar si una conducta específica de la autoridad importa violación a derechos fundamentales, debe evaluarse si se apega o no a la obligación de respetarlos, y ésta puede caracterizarse como el deber de la autoridad que le impide interferir con el ejercicio de los derechos o ponerlos en peligro, ya sea por acción u omisión; es decir, la autoridad, en todos sus niveles (federal, estatal o municipal) y en cualquiera de sus funciones (ejecutiva, legislativa o judicial), debe mantener el goce del derecho y, por ende, su cumplimiento es inmediatamente exigible puesto que, aun cuando primeramente está dirigida a los órganos del Estado, también incluye la conducta de los particulares, que igualmente se encuentran obligados a no interferir con el ejercicio de los derechos; por tanto, esta obligación alcanza la manera en que las autoridades entienden las restricciones a los derechos, tanto en su formación (a cargo del Poder Legislativo) como en su aplicación (Poder Ejecutivo) e interpretación (Poder Judicial)."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO. Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Por lo que hace a la MALA FE:

TREVIÑO GARCÍA, la conceptualiza como "La disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".<sup>26</sup>

Retomando el artículo 1815 del Código Civil Federal, pero esta vez con motivo de la *mala fe*, nos dice al tenor literal lo siguiente:

---

<sup>26</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p.169.

“**Artículo 1815.-** Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y **por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.**”

De lo anterior, presumimos que la *mala fe* consiste en una **conducta de omisión**, es decir, **un contratante omite las palabras necesarias para hacer saber los puntos negativos o la equivocación de la otra parte para obtener un provecho**; sin embargo, si en aquel acto en que se están omitiendo las palabras también se involucran una o varias **conductas de acción**, es decir, conductas con alguna parte del cuerpo para mantener en el error deja de ser *mala fe* para convertirse en *dolo malo* o *dolo* ya que el artículo 1815 del Código Civil Federal es claro al mencionar que cuando se mantenga en el error a alguno de los contratantes por una sugestión o artificio será *dolo*.

Por lo que concluimos que la *mala fe* es **una conducta de omisión** de la veracidad completa sin llegar a la mentira, por medio del uso del lenguaje vocal y/o la ausencia total de movimientos físicos con el fin de mantener en el error y obtener la declaración unilateral de la voluntad de un sujeto de derecho para junto con la suya formar un consentimiento que le proporcione un provecho.

#### **1.4.2.3. VIOLENCIA.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que es “Cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado”.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibidem*, p.170.

La violencia está prevista en el sistema jurídico mexicano y catalogada como un vicio del consentimiento por los artículos 1812 y 1819 del Código Civil Federal, que establecen al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 1812.-** El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por **violencia** o sorprendido por dolo.”

**“Artículo 1819.-** Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.”

#### 1.4.2.4. LESIÓN.

Miguel ZAMORA, la conceptualiza como “El perjuicio sufrido por un contratante como consecuencia de su ignorancia, inexperiencia o miseria”.<sup>28</sup>

La lesión está prevista en el sistema jurídico mexicano y catalogada como un vicio del consentimiento que puede causar la nulidad o la reducción de la obligación, esto por el artículo 17 del Código Civil Federal , que ordena al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 17.-** Cuando alguno, **explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga**, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año.”

---

<sup>28</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *op cit.*, p.30.

### **1.4.3. LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.**

El tratadista Pérez Fernández, expresa que lícito se refiere a que no va contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. La licitud debe recaer tanto en el objeto indirecto (dar, hacer o no hacer), como en el objeto de validez (la cosa, el hecho o la abstención). También debe ser lícito el motivo o fin que determina la voluntad para celebrar el contrato. La ilicitud en el objeto de validez, motivo o fin del contrato siempre produce la nulidad absoluta y no es prescriptible.<sup>29</sup>

### **1.4.4. FORMA.**

Es equívoco hablar de *forma* como elemento de validez, ya que la forma son los signos mediante los cuales se exterioriza la voluntad para que llegue a existir y deje de estar en la mente, por tanto todos los contratos tienen forma. Más bien la palabra correcta es **formalidad** o formalismos, si queremos tratarlo como elemento de validez, y se define como “el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico”.<sup>30</sup>

Si falta alguno de los elementos anteriormente descritos el contrato sigue existiendo en la vida jurídica pero no tiene validez, es decir, la autoridad considerará que efectivamente se celebró un *acto jurídico* que produce efectos legales, pero al no haber capacidad, ausencia de vicios en el consentimiento, licitud, ni formalidad, tales efectos legales serán suspendidos temporalmente (nulidad relativa) o destruidos incluso retroactivamente (nulidad absoluta).

Serán suspendidos temporalmente, o dicho de otro modo sufrirán **nulidad relativa**, si las partes pueden subsanar aquel desperfecto que no era visible al momento de la celebración del contrato.

<sup>29</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos civiles. Decimocuarta edición corregida y aumentada, Porrúa, México, 2012, p.37.

<sup>30</sup> *Ibidem*, p.38.

Serán destruidos incluso retroactivamente, o dicho de otro modo sufrirán **nulidad absoluta**, cuando las partes no pueden subsanar aquel desperfecto del *acto jurídico* que fue percibido con posterioridad a su celebración, lo que ocasiona que los beneficios adquiridos a las partes derivados de los efectos legales sean revocados como si no se hubiese celebrado el *acto jurídico*.

### 1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS CIVILES.

Los contratos civiles son aquellos que se realizan entre particulares; o entre particulares y el Estado cuando este interviene en un plano de igualdad, es decir cuando sus actos se despojan de los atributos de **unilateralidad**,<sup>31</sup> **imperatividad**<sup>32</sup> y **coercitividad**,<sup>33</sup> a fin de que sean consultados con los particulares sin imponer las cláusulas contra su voluntad ni ser necesaria la fuerza para su normal ejecución.

Ahora expondremos una clasificación de los contratos atendiendo a sus características:

#### 1.5.1. UNILATERALES.

TREVIÑO GARCÍA, dice que “es cuando los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra.”<sup>34</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal nos ordena:

**“Artículo 1835.-** El contrato es **unilateral** cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.”

---

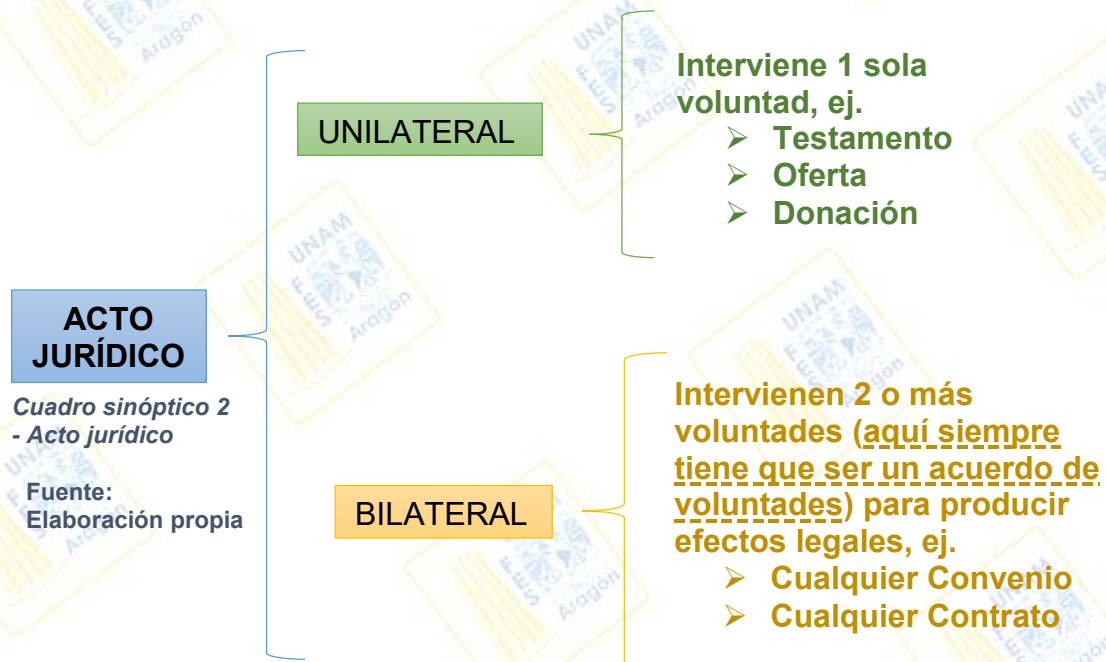
<sup>31</sup> Unilateralidad: Es cuando no se requiere un acuerdo de voluntades entre el Estado y el gobernado para dictar el acto de autoridad.

<sup>32</sup> Imperatividad: Es cuando el Estado tiene la fuerza jurídica para ordenar que se realice su voluntad, dentro de la esfera jurídica del gobernado.

<sup>33</sup> Coercitividad: Es cuando la autoridad del Estado está facultada para hacer valer sus determinaciones por medio de la fuerza, en caso de incumplimiento.

<sup>34</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p.138.

Ahora, con base en la Teoría Francesa del Acto Jurídico, es importante señalar que no es lo mismo un *acto jurídico unilateral* que un **contrato unilateral**, debido a que el *acto jurídico unilateral* implica sólo la manifestación de voluntad de 1 sola persona mientras que el contrato unilateral de entrada implica un acuerdo de voluntades, o dicho de otra manera, la manifestación de la voluntad de 2 o más personas por ser un tipo de convenio y a eso se le suma su efecto especial de sólo obligar a una de las partes.



De lo anterior, gracias a la Teoría Francesa del Acto Jurídico, podemos notar que cuando se realicen conductas tendientes a producir efectos legales se estará en presencia de *actos jurídicos*, no obstante, su naturaleza se bifurca atendiendo al número de voluntades involucradas en la formación del *acto jurídico*.

En particular, en el caso del contrato, concluimos que ya sea que se trate de un **contrato unilateral** o de un **contrato bilateral**, siempre estaremos en presencia de un **acto jurídico bilateral**, es decir, todos los contratos son actos jurídicos bilaterales por tratarse de un acuerdo de voluntades.

Nuestra postura se contrapone a la del Dr. **Juan Luis GONZÁLEZ ALCÁNTARA** investigador honorario del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, quien en su obra “*CÓDIGO CIVIL FEDERAL COMENTADO*” al expresar que el artículo **1793** del Código Civil Federal con apoyo de la doctrina erróneamente interpreta que el Código Civil Federal considera **al contrato como un acto jurídico bilateral o unilateral**, esto lo percibimos en un fragmento de su obra que dice al tenor literal lo siguiente:

“La concepción estricta que separa a la convención del contrato, siendo la primera el género y el segundo la especie. El CCF considera al convenio como un acto jurídico en el que el acuerdo de voluntades de dos o más personas tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones, siendo el género, **y el contrato como un acto jurídico bilateral o unilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades** de dos o más personas y que produce consecuencias jurídicas de creación o transmisión de derechos y obligaciones, que es la especie.”<sup>35</sup>

Hay que hacer notar, que ni la doctrina jurídica basada en la “Teoría Francesa del Acto Jurídico” ni el Código Civil Federal mexicano respaldan lo que GONZÁLEZ ALCÁNTARA asevera. Por una parte, visto desde la “Teoría Francesa del Acto Jurídico” no hay lógica jurídica en que exista un *acto jurídico unilateral* constituido por un *acuerdo de voluntades*, dicho en otras palabras, es imposible que la voluntad de una sola persona esté constituida por la voluntad de otras dos porque en ese caso no sería voluntad propia sino una obediencia a las indicaciones de otros. Por otra parte, visto desde la norma positiva vigente del Código Civil Federal, en efecto el convenio es un acuerdo de voluntades, es decir, un *acto jurídico bilateral*, no obstante, es lógico pensar que en consecuencia todo aquel que derive de él también

---

<sup>35</sup> Cfr. GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, *et al.*, *op cit.*, [En línea]. Disponible: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3844/5.pdf>. p.6. último acceso jueves 27 de abril de 2017 a las 12:45 A.M.

será un **acto jurídico meramente bilateral**, como es en el caso del *contrato* que es una especie dentro de los *convenios*, es decir, el contrato es una especie dentro de los **actos jurídicos bilaterales**, motivo por el cual se hace necesario citar las normas positivas vigentes del citado código las cuales establecen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

“**Artículo 1793.-** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.”

### **1.5.2. BILATERALES O SINALAGMÁTICOS PERFECTOS.**

TREVIÑO GARCÍA, menciona que “es aquel que origina derechos y obligaciones para ambas partes”<sup>36</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal ordena:

“**Artículo 1836.-** El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”

### **1.5.3. SINALAGMÁTICOS IMPERFECTOS.**

Son aquellos en que al momento de su celebración sólo obligan a una de las partes pero durante su ejecución resulta también obligada la otra parte (en cualquier momento de la ejecución), es decir, son aquellos que nacen *unilaterales* y por circunstancias particulares se convierten en *bilaterales*.

---

<sup>36</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p.138.



#### 1.5.4. ONEROSOS.

TREVIÑO GARCÍA, menciona que es cuando se pactan **provechos y gravámenes** recíprocos pero no debe ser confundido con el *contrato bilateral*, porque no es lo mismo los **derechos y obligaciones** que los **provechos y gravámenes**.<sup>37</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal ordena:

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

#### 1.5.5. GRATUITOS.

TREVIÑO GARCÍA, menciona que “es cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra.”<sup>38</sup>

Complementando la opinión anterior, MIGUEL ZAMORA, quien expresa que no debemos confundir los **contratos gratuitos** con los **unilaterales**, ya que existen **contratos gratuitos BILATERALES** como el **comodato** en el cual ambos tienen derechos y obligaciones pero solo tiene **provechos el comodatario** y **gravámenes el comodante**.<sup>39</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal ordena:

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

<sup>37</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus generalidades, *op cit.*, p.55.

<sup>38</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p.139.

<sup>39</sup> Vid. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op cit.*, p.59.

### 1.5.6. CONMUTATIVOS.

TREVIÑO GARCÍA, nos dice que “es cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.”<sup>40</sup>

Nuestro Código Civil Federal no da un artículo específico para los *contratos conmutativos*, pero podemos presumir legalmente su naturaleza jurídica en el Derecho vigente gracias al siguiente artículo:

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

### 1.5.7. ALEATORIOS.

Sobre esto el doctrinario TREVIÑO GARCÍA, dice que “es cuando la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto.”<sup>41</sup>

Nuestro Código Civil Federal no da un artículo específico donde defina en general que son los *contratos aleatorios* pero podemos presumir legalmente su naturaleza jurídica en el Derecho vigente gracias al siguiente artículo:

**“Artículo 1838.-** El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. **Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace**

<sup>40</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*, *op cit.*, p.139.

<sup>41</sup> *Ídem.*

**que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.**

#### **1.5.8. SOLEMNES.**

Son aquellos que deben cumplir ciertos requisitos llamados **solemnidades** para su existencia en la vida jurídica, en México el único contrato que se pudiera considerar solemne es el *Matrimonio*, debido a que además del **consentimiento** de las partes y del **Objeto de hacer** una vida en común para ayudarse y socorrerse, también se debe realizar **ante el Oficial o Juez del Registro Civil**, lo anterior se hace perceptible en el artículo 146 del Código Civil Federal, cuyo texto es del tenor literal el siguiente:

**“Artículo 146.- El matrimonio debe celebrarse ante los funcionarios que establece la ley y con las formalidades que ella exige.”**

#### **1.5.9. PRINCIPALES.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que “es cuando existe por sí mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato.”<sup>42</sup>

#### **1.5.10. ACCESORIOS O CONEXOS.**

TREVIÑO GARCÍA, nos dice que “es el contrato que no tiene existencia propia, es decir, aquel que depende de otro y que, por tanto, corre la misma suerte del principal.”<sup>43</sup>

#### **1.5.11. GARANTES.**

Los contratos de garantía son aquellos que protegen al acreedor al asegurarle que su crédito se hará efectivo, es decir, le aseguran el cumplimiento de la obligación.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> *Ídem.*

<sup>43</sup> *Ídem.*

<sup>44</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades, op cit.*, p.815.

Sin embargo, creemos que es importante no confundir los contratos de garantía con los contratos accesorios ya que puede haber contratos accesorios que no garanticen a ningún contrato principal, *Verbi Gratia*, el subarrendamiento.

#### **1.5.12. INSTANTÁNEOS.**

TREVIÑO GARCÍA, nos dice que son aquellos que producen sus efectos en un solo acto, es decir, en el mismo momento en que se otorga la cosa o se realiza el servicio se reciben también los honorarios.<sup>45</sup>

Dicho de otro modo, para nosotros es aquel que nace, ejecuta y extingue en un solo momento (todo en la celebración).

#### **1.5.13. TRATO SUCESIVO.**

TREVIÑO GARCÍA, indica que “son los contratos que producen sus efectos a través del tiempo.”<sup>46</sup>

Dicho de otro modo, para nosotros es aquel que nace en un momento, se ejecuta en otro, y se extingue en otro.

#### **1.5.14. TRACTO DOBLE.**

Es aquel que tiene su *nacimiento, desarrollo y muerte* en 2 momentos, ya sea que:

- a) Nazca y se ejecute en 1 momento, y se extingue en otro.
- b) Nazca en un momento, para ejecutarse y extinguirse en otro.

#### **1.5.15. CONSENSUALES EN OPOSICIÓN A REALES.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de que se realice la entrega de la cosa.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*, *op cit.*, p.139.

<sup>46</sup> *Ídem*.

<sup>47</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*, *op cit.*, p.54.

En nuestro sistema jurídico un claro ejemplo de lo anteriormente dicho es el contrato de compraventa, inmerso en el artículo 2249 del Código Civil Federal que dice al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera **no haya sido entregada** ni el segundo satisfecho.”**

### **1.5.16. REALES.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que “es cuando no basta el consentimiento, sino que es necesaria **la entrega** de la cosa para su perfeccionamiento.”<sup>48</sup>

Sin embargo, creemos que no debe confundirse la característica de *Contrato Real* con *Intuitu Rei* porque *contrato real* implica que se entregue la contraprestación (la obligación que contrajeron las partes); teniendo en cuenta que la contraprestación u obligación que contrajeron los contratantes, por una parte puede ser una cifra monetaria y por otra parte podría ser un servicio o una cosa, entonces pueden haber **contratos reales que sean Intuitu Rei** porque se toman en cuenta las características de la contraprestación cuando es una cosa , así como también pueden haber **contratos reales que sean Intuitu Personae** porque se toman en cuenta las características de la contraprestación cuando sea un servicio otorgado por alguien que tiene ciertas habilidades o determinada profesión, es decir el servicio tiene que ser entregado al momento de la celebración y no quedarse en un mero convenio, visto que no todos los servicios pueden ser entregados al momento entonces no todos los contratos en los que se otorgue un servicio pueden ser **Reales e Intuitu Personae** a la vez, porque al no poder entregarse al momento se convierten en **Consensuales Intuitu Personae**.

Sucintamente, son admisibles los **contratos Reales Intuitu Personae** pero en circunstancias limitadas.

<sup>48</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones, op cit.*, p.139.

También deducimos **que si un tercero otorga la contraprestación a NOMBRE DEL DEUDOR el contrato continúa con su característica Real** porque está siendo entregada la cosa (por entregarse es *REAL* y por ser cosa es *INTUITU REI*) o el servicio (por entregarse es *REAL* y por ser un servicio es *INTUITU PERSONAE*) al momento de la celebración del contrato. Esto no debe ser confundido con los casos en los que el tercero solo garantiza (promete dar o hacer en un futuro no lejano, pero no da ni hace al momento de la celebración) como en la fianza porque en ese caso es claro que estamos en presencia de un *contrato consensual* que no otorga nada al momento de la celebración, tampoco debe confundirse con el *aval* en la que *el avalista* no otorga nada al momento de la celebración del contrato ni al momento de la elaboración del título.

#### **1.5.17. CONSENSUALES EN OPOSICIÓN A FORMALES.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que “es cuando no requiere, para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por lo contrario, se da entera libertad a las partes que lo manifiesten como ellas deseen, de manera expresa o tácita, pero dentro de lo estipulado por la ley”.<sup>49</sup>

#### **1.5.18. FORMALES.**

TREVIÑO GARCÍA, menciona que son aquellos que para su validez requieren que su consentimiento se manifieste de la forma que indica la ley.<sup>50</sup>

En el sistema jurídico mexicano encuentran su naturaleza jurídica en el artículo 1796 del Código Civil Federal, el cual dice al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley.** Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino

<sup>49</sup> *Ibidem*, pp.139 y 140.

<sup>50</sup> *Ibidem*, p.140.

también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

#### **1.5.19. TÍPICOS O NOMINADOS.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que son aquellos que se regulan en el código y reciben un nombre determinado.<sup>51</sup>

#### **1.5.20. ATÍPICOS O INNOMINADOS.**

TREVIÑO GARCÍA menciona que son aquellos que no son regulados por la ley, pero aun así las partes pueden celebrarlos gracias al principio de la autonomía de la voluntad, mientras sean lícitos y no contravengan las buenas costumbres.<sup>52</sup>

Baste, como muestra, el *contrato de arras* que no está regulado por el Código Civil Federal y que es el objeto principal de esta investigación.

#### **1.5.21. INTUITU REI.**

GORDILLO MONTESINOS, dice que son los que no toman en cuenta los atributos de los contratantes, más bien consideran importante las características de la contraprestación, *Verbi Gratia, la compraventa*.<sup>53</sup>

#### **1.5.22. INTUITU PERSONAE.**

TREVIÑO GARCÍA, dice que son aquellos en los que “se toman en cuenta las cualidades de la persona (solvencia, honestidad, aptitud, confianza, etc.) para su celebración.”<sup>54</sup>

GORDILLO MONTESINOS, dice que son los que toman en consideración las características o habilidades de los contratantes.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> *Ídem.*

<sup>52</sup> *Ídem.*

<sup>53</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. *op cit.*, p.133.

<sup>54</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones, op cit.*, p.140.

<sup>55</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. *op cit.*, p.133.

Manuel OSSORIO, dice que es “el que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante. Tiene especial importancia en las obligaciones contractuales de hacer, las cuales podrán ser ejecutadas por persona distinta del obligado salvo que la persona del deudor hubiere sido elegida por alguna de aquellas condiciones.”<sup>56</sup>

### 1.5.23. PLURILATERALES.

TREVIÑO GARCÍA, dice que son aquellos en los que “intervienen más de dos personas”<sup>57</sup>

### 1.5.24. MORTIS CAUSA.

Son aquellos que celebrados en vida de los contratantes van a **determinar el destino** del patrimonio o de ciertos bienes del *tradens* (aquel que transmite) para tener efectos después de la muerte de aquel, *Verbi Gratia*, la donación mortis causa.<sup>58</sup>

Es importante mencionar que aunque al *testamento* surte efectos *mortis causa* **no entra en esta clasificación** debido a que esta clasificación atiende únicamente a los contratos, es decir, a los actos jurídicos bilaterales, muy al contrario, el *testamento* es un acto jurídico unilateral.

### 1.5.25. INTER VIVOS.

Son aquellos que se celebran y tienen eficacia en vida de los contratantes, *Verbi Gratia*, la compraventa, el arrendamiento etc.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Datascan, S.A., Guatemala-C.A., [En línea]. Disponible: [https://conf.unog.ch/tradfrweb/Traduction/Traduction\\_docs%20generaux/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf](https://conf.unog.ch/tradfrweb/Traduction/Traduction_docs%20generaux/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf), p.223. último acceso jueves 01 de junio de 2017 a las 05:06 P.M.

<sup>57</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría general de las Obligaciones, *op cit.*, p. 140.

<sup>58</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. *op cit.*, p.133.

<sup>59</sup> *Ídem*.



## 1.6. PACTOS O CLÁUSULAS.

### 1.6.1. PENAL.

Para **Carlos Alberto SOTO COAGUILA**,<sup>60</sup> es una prestación gravosa sin posibilidad de reducción consistente en dar, hacer o no hacer, convenida libremente de forma mutua para reforzar el cumplimiento de la obligación en tiempo y forma por parte del deudor, mismo que la otorgará al acreedor como castigo por incumplir más el pago de daños y perjuicios, aunque también puede pactarse que solo pague los daños y perjuicios sin pena adicional por castigo.

Sin embargo, en nuestro país la *cláusula penal* limita entre exigir el **pago derivado de la pena** o exigir el **pago derivado de la reparación de daños y perjuicios**, además no limita la obligación únicamente al deudor y si permite la reducción de la obligación en caso de cumplimiento parcial, lo cual se puede percibir en los artículos 1840, 1842, 1844 y 1845 de nuestro Código Civil Federal, los cuales dicen al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 1840.-** Pueden los contratantes estipular **cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida**. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.”

**“Artículo 1842.-** Al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno. “

**“Artículo 1844.-** Si la obligación fuere cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción.”

---

<sup>60</sup> SOTO COAGUILA, Carlos Alberto, *op cit.*, pp.219-225.

“**Artículo 1845.-** Si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el juez reducirá la pena de una manera equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación.”

### **1.6.2. EXCLUSIVIDAD.**

**Javier ARCE GARGOLLO**,<sup>61</sup> lo llama *derecho de exclusiva o exclusividad o pacto de*, se aplica a contratos de ejecución continuada generalmente de naturaleza mercantil, es estrictamente accesorio o accidental, tiene la posibilidad de ser unilateral o bilateral, y consiste en una limitante a la libertad contractual en la que el **concedente de la exclusiva** (quien otorga la exclusividad de su trabajo, de una marca, de una obra intelectual o de una obra industrial ) **se obliga a no realizar** de manera *formal* ni *consensual* ni *gratuita* ni *onerosa* una **determinada prestación** con persona(as) distintas a quienes se otorgó la exclusiva mientras la vigencia y el área geográfica prohibida por la misma no se lo permitan, y el **concesionario de la exclusiva** (*el beneficiario*) **se obliga a no recibir** de manera *formal* ni *consensual* ni *gratuita* ni *onerosa* una **determinada prestación** con persona(as) distintas de quienes se recibió la exclusiva mientras la vigencia y el área geográfica prohibida por la misma no se lo permitan; su incumplimiento trae como consecuencia resarcir los daños y perjuicios causados.

### **1.6.3. PACTA SUNT SERVANDA .**

Para **María Leoba CASTAÑEDA RIVAS**,<sup>62</sup> es un **principio** en el que “...los pactos deben ser cumplidos en sus términos, es decir, que los contratos se acatan de conformidad con las cláusulas respectivas. Siempre se cumplen, incluso contra la voluntad de quienes intervienen en ellos, por supuesto después de accionar.”<sup>63</sup> Teniendo en cuenta que este principio **obliga** a las partes al cumplimiento no sólo

---

<sup>61</sup> ARCE GARGOLLO, Javier. “Notas sobre el pacto de exclusividad”, Revista de Investigaciones Jurídicas, número 9, año 9, Escuela Libre de Derecho, México, 1985, pp.61-69.

<sup>62</sup> *Vid.* CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba, “La imprevisión en los contratos: la cláusula Rebus Sic Stantibus como excepción al principio Pacta Sunt Servanda”. Revista de la Facultad de Derecho de México, cuatrimestral, volumen II, número 258, T.LXII, Universidad Nacional Autónoma de México-Facultad de Derecho, México, Julio-Diciembre 2012, p.209.

<sup>63</sup> *Vid. Ídem.*

de lo expresamente pactado, sino de sus consecuencias por consiguiente la autonomía de la voluntad en los contratos tiene fuerza obligatoria”,<sup>64</sup> no obstante este *principio* se ve frenado frente a la cláusula rebus sic stantibus la cual se aplica sólo en casos específicos.<sup>65</sup>

**Carlos Alberto SOTO COAGUILA**, también lo llama principio de obligatoriedad del contrato,<sup>66</sup> y mientras no haya ningún vicio de la voluntad es tan fuerte que ni el juez, ni el legislador ni otro tercero pueden revocarlo, la única forma de revocarlo es por mutuo consentimiento o por novación, consiste en obligar a los contratantes a cumplir el contrato y los pactos expresados<sup>67</sup>; sin embargo, permite la revisión del contrato a solicitud de parte perjudicada en los casos de excesiva onerosidad causada por devaluación de la moneda, inflación, guerras mundiales, desastres naturales u otras causas.<sup>68</sup>

Para el Dr. **Josef L. KUNZ**,<sup>69</sup> es un principio del Derecho Positivo Internacional que significa inviolabilidad y obligatoriedad de las normas de los tratados pero no significa **inmutabilidad**, es decir, no significa que los tratados no deban evolucionar; no admite excepción alguna; no considera a la revisión de los tratados como excepción o contradicción; se crea mediante un acuerdo de voluntades que siga un procedimiento especial y respete los requisitos de validez de los tratados en cuanto a competencia, así como ausencia de dolo y violencia.

Concordamos con los 3 autores citados en que la *Pacta Sunt Servanda* consiste en la obligatoriedad de cumplir el contrato junto con sus consecuencias pero con límites o excepciones; y considerando que las normas no se interpretan aisladas

---

<sup>64</sup> Vid. *Ibidem*, p.213.

<sup>65</sup> Vid. *Ibidem*, pp.210 y 213.

<sup>66</sup> Vid. SOTO COAGUILA, Carlos Alberto, *op cit.*, pp.200 y 201.

<sup>67</sup> Vid. *Ibidem*, pp.201 y 205.

<sup>68</sup> Vid. *Ibidem*, pp.213 y 216.

<sup>69</sup> KUNZ, Josef L. “El sentido y el alcance de la norma “Pacta Sunt Servanda” “, Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, T.VIII, número 29, Universidad Nacional Autónoma de México, México, Enero-Marzo 1946, pp.8, 9, 12,13 y 29.

sino en forma sistemática, uno de los límites a este principio son las situaciones imprevistas que pueden originar usura<sup>70</sup>.

Con respecto al límite del *Pacta Sunt Servanda* por usura, su aplicación en México podemos presumirla a través del criterio de la Primera Sala de nuestra Suprema Corte visible en la Tesis Jurisprudencial 1a. /J. 54/2016 (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: II, Noviembre de 2016, página 883, en Materias Constitucional y Civil con el registro 2013076, cuyo texto es el siguiente:

**“USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ. El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe la usura, así como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre; en este sentido, ninguna ley debe permitir que al amparo de la libertad contractual, una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor; por tanto, si el referido artículo 21, numeral 3, prohíbe la usura y ésta se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son**

---

<sup>70</sup> Usura es una forma de explotación del hombre por el hombre consistente en utilizar abusivamente en provecho propio como contraprestación los recursos económicos o de trabajo de las personas. Vid. Tesis: 1a. CXCI/2015 (10a.), 1a. Sala, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 19, t. I, junio de 2015, p.586, registro 2009281.

una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios.”

Tesis de jurisprudencia 54/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Derivado de lo anterior, aunque la citada tesis jurisprudencial alude únicamente a contratos de préstamo y particularmente al pagaré, considerando que se prohíbe la **usura** para salvaguardar el Derecho humano a la “**Propiedad privada**”, en consecuencia, no se puede acordar ninguna cláusula ni contrato que genere una explotación del hombre por el hombre, ni al momento de su celebración ni posterior a la misma, por lo que representa un límite o excepción al *Pacta Sunt Servanda*.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento el remitirnos a la fuente original sobre el cual se apoyó la tesis jurisprudencial de nuestra Suprema Corte, por lo que se procede a citar el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo texto es el siguiente:

“**ARTÍCULO 21.-** Derecho a la Propiedad Privada.

**3.** Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”

De esta manera se confirma que el texto no restringe la protección contra la usura a los supuestos de *contratos de préstamo*, sino que se muestra abierto a la prohibición de cualquier forma de explotación del hombre por el hombre.

A mayor abundamiento, sobre la obligatoria aplicación de esta limitante al *Pacta Sunt Servanda* en los estados signatarios y particularmente en el Estado Mexicano, es de señalarse que México al **reconocer como obligatoria de pleno derecho la *competencia contenciosa*** de la *Corte Interamericana de Derechos Humanos*, el día 16 de Diciembre de 1998<sup>71</sup>, sobre la aplicación de los Derechos Humanos reconocidos en la “*Convención Americana sobre Derechos Humanos*”<sup>72</sup>, le es imperativo salvaguardar los Derechos Humanos pese a que vayan en contra del *Pacta Sunt Servanda*, así lo disponen los numerales 1 y 2 de la *Convención Americana sobre Derechos Humanos* cuyos textos son del tenor literal los siguientes:

**“ARTÍCULO 1.-** Obligación de Respetar los Derechos.

1. Los Estados Partes en esta Convención se comprometen a **respetar** los derechos y libertades reconocidos en ella y a **garantizar su libre y pleno ejercicio** a toda persona que este (**sic**) sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.
2. Para los efectos de esta Convención, persona es todo ser humano. “

**“ARTÍCULO 2.-** Deber de Adoptar Disposiciones de Derecho Interno

Si el ejercicio de los derechos y libertades mencionados en el Artículo 1 no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter,

---

<sup>71</sup> Página Oficial de la Organización de los Estados Americanos <http://www.oas.org/OASpage/press2002/sp/A%C3%B1o98/121698.htm> último acceso miércoles 25 de enero de 2017 a las 02:35 A.M.

<sup>72</sup> Página oficial de la Organización de los Estados Americanos [http://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_B-32\\_Convencion\\_Americana\\_sobre\\_Derechos\\_Humanos\\_firmas.htm#México](http://www.oas.org/dil/esp/tratados_B-32_Convencion_Americana_sobre_Derechos_Humanos_firmas.htm#México): último acceso miércoles 25 de enero de 2017 a las 02:29 A.M.

los Estados Partes se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de esta convención, las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos y libertades.”

Asimismo, tiene aplicación el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que expresa:

**“Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

**Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos** de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, **el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.**

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil

o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.”

De los artículos previamente transcritos, se aprecia que por disposición Internacional y confirmada internamente por el máximo ordenamiento mexicano que es nuestra Constitución, en México el *Pacta Sunt Servanda* no puede ser exigido cuando las cláusulas al momento de la celebración sean usurarias o se vuelvan usurarias con el tiempo o transgredan cualquier otro Derecho Humano.

Asimismo debido a que México **debe promover, respetar, proteger y garantizar** el pleno ejercicio de los Derechos Humanos no basta con que esa obligación ya esté indicada en el Tratado Internacional y en la norma suprema general que es la Constitución Federal, sino que debe hacer mención específica en cada uno de sus textos legales señalando el Derecho Humano que esté relacionado con determinada Institución o Principio jurídico; en particular tratándose del Principio *Pacta Sunt Servanda* deben indicarse claramente sus **limitantes** en un artículo adyacente o en el mismo donde este señalada su obligatoriedad.

Sin embargo, falta una actualización al pronunciamiento de los Tribunales Colegiados de Circuito, que verse en una interpretación sistemática, ya que se ha limitado a una interpretación aislada de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil del Distrito Federal, de modo que se convierte en un pronunciamiento desfasado que otorga a la *Pacta Sunt Servanda* un carácter que **excede (sobrepasa) la buena fe por omitir posibles circunstancias futuras que pudieran dar un lucro excesivo para una de las partes y dejando desprotegida a la parte afectada** debido a que según dicho pronunciamiento ni siquiera el juzgador tiene el poder para modificar el contrato por ninguna causa (por ejemplo para equilibrarlo), tomando así un camino en pro de una *cláusula leonina* lo cual es contrario a las disposiciones de carácter Internacional en derechos humanos; dicho pronunciamiento de los Tribunales Colegiados de Circuito es visible en la Tesis Jurisprudencial I.8o.C. J/14, Novena

---



Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XV, Mayo de 2002, página 951, en Materia Civil con el registro 186972, cuyo texto es el siguiente:

**“CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.**

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento **no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus** derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis *pacta sunt servanda*, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.”  
OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2/2002. Restaurante Villa Reforma, S.A. de C.V. y otros.  
25 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio González-Loyola Pérez. Secretario: Enrique Villanueva Chávez.

#### **1.6.4. RES INTER ALLIOS ACTA.**

Para **Javier ARCE GARGOLLO**, este es un *principio* que atañe a todos los contratos y convenios, y consiste en que sólo obligan a las partes.<sup>73</sup>

Para **Ramón SÁNCHEZ MEDAL**, citado por ARCE GARGOLLO “**sólo a las partes aprovecha o perjudica el contrato**, ya que únicamente para ellas dimanar los derechos o las obligaciones de dicho contrato; y por contrapartida, todos los terceros extraños a dicho contrato no se benefician ni se perjudican directamente, pues no les obliga ni les otorga derechos ese contrato”.<sup>74</sup>

Para **David FABIO ESBORRAZ**, actualmente es una regla por la cual el contrato sólo beneficia o agrava a los sujetos vinculados al mismo, ya sea quienes manifestaron su voluntad o quienes ocupan un lugar como herederos, pero tiene excepciones, que son, la contratación a favor de terceros, la oposición al contrato por cualquiera que tenga un interés (regla *erga omnes*) y cualquier otra prevista particularmente para cada figura jurídica por la ley de cada país.<sup>75</sup>

De lo anterior, podemos concluir que el principio *res inter alios acta* resulta ser un refuerzo al principio *pacta sunt servanda*, ya que permite que el contrato surta efectos contra terceros para que los derechos y obligaciones de las partes se cumplan y exijan tal y como lo pactaron en el contrato; sin embargo, consideramos que en el sistema jurídico mexicano este principio se manifiesta hasta que los contratos privados son elevados a escritura pública ante notario o ante corredor público, e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

---

<sup>73</sup> ARCE GARGOLLO, Javier. *op cit.*, 1985, p.66.

<sup>74</sup> *Ídem*.

<sup>75</sup> *Cfr.* FABIO ESBORRAZ, David. “El fenómeno de la vinculación negocial en el ámbito de los Contratos y su incidencia sobre la regla Res Inter Alios Acta”. *Revista de Derecho Privado*, Edición especial, Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2012, pp.130-138.

### 1.6.5. REBUS SIC STANTIBUS.

Para **María Leoba CASTAÑEDA RIVAS**, también es llamada “**teoría de la imprevisión**” y es una cláusula que limita al principio *pacta sunt servanda*, porque permite que los contratos puedan ser modificados en sus cláusulas o en sus integrantes con base en los principios generales del derecho,<sup>76</sup> pero aplica únicamente a los **contratos aleatorios** o de **tracto sucesivo**<sup>77</sup> en los que:

- A. Ambas partes lo acuerden;<sup>78</sup> o
- B. Surjan acontecimientos ajenos a la voluntad de las partes e imprevisibles que alteren las circunstancias iniciales, que impidan el cumplimiento o que sin encontrarse en mora generen una excesiva onerosidad para una de las partes.<sup>79</sup> De darse este supuesto, el afectado tiene un término dentro de los 30 días siguientes para solicitar al juez que revise y modifique el contrato.<sup>80</sup>

Para **Carlos Alberto SOTO COAGUILA**, es la cláusula que sujeta a la permisión de los efectos y los riesgos, hace que en algunas ocasiones la obligación de cumplir el contrato se pueda exigir únicamente si las situaciones y el objeto de la obligación se mantienen como se dieron en la celebración del contrato, por lo que no es siempre aplicable.<sup>81</sup>

Para **Manuel DE LA PUENTE Y LAVALLE**, citado por Carlos Alberto SOTO COAGUILA esta es una cláusula “...según la cual la obligatoriedad de la relación jurídica creada por el contrato (*pacta sunt servanda*) está subordinada a que subsistan las circunstancias que existieron cuando se celebró el contrato (*rebus sic stantibus*).”<sup>82</sup>; pero nunca está implícita en ningún contrato.<sup>83</sup>

---

<sup>76</sup> CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba, *op cit.*, p.213.

<sup>77</sup> *Ibidem*, p.214.

<sup>78</sup> *Ibidem*, p.213.

<sup>79</sup> *Ibidem*, pp.213 y 214.

<sup>80</sup> *Ibidem*, p.214.

<sup>81</sup> SOTO COAGUILA, Carlos Alberto, *op cit.*, p.215.

<sup>82</sup> *Ídem*.

<sup>83</sup> *Ídem*.

**Miguel Ángel ZAMORA Y VALENCIA**, dice que es un axioma que demuestra una verdad conocida tiempo atrás,<sup>84</sup> y consiste en que “los contratos deben cumplirse en sus términos, mientras no cambien las circunstancias que les dieron origen. Si estas circunstancias cambian (por una excesiva onerosidad sobreviniente o por causas imprevistas), el **contrato puede ser revisado para modificar las obligaciones generadas o para revocarlo**”.<sup>85</sup>

### 1.7. CUALIDAD SUPLETORIA DE LA LEY CIVIL.

Al respecto nuestro Código Civil señala:

**“Artículo 18.-** El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley, **no autorizan a los jueces o tribunales para dejar de resolver una controversia.**”

**“Artículo 19.-** Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la **letra de la ley o a su interpretación jurídica**. A falta de ley se resolverán conforme a los *principios generales de derecho*.”

Los Tribunales Colegiados de Circuito incluso se han pronunciado a través de la Tesis Aislada, XI.1o.A.T.11 K (10a.), Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: II, Libro 1, Diciembre de 2013, página 1189, en Materia Constitucional con el registro 2005156, cuyo texto es el siguiente:

**"LAGUNA JURÍDICA O DEL DERECHO" O "VACÍO LEGISLATIVO". PARA LLENARLO EL JUZGADOR DEBE ACUDIR, PRIMERO, A LA SUPLETORIEDAD O LA ANALOGÍA Y, DESPUÉS, A LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.** Se denomina "laguna jurídica o del derecho" o "vacío legislativo" a la ausencia de reglamentación legislativa en una materia concreta; esto es, se trata de la omisión en el texto de la ley, de la regulación específica a una determinada situación, parte o negocio; con ello se obliga a los operadores jurídicos a emplear técnicas

<sup>84</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op cit.*, p.521.

<sup>85</sup> *Ibidem*, p.524.

sustitutivas con las cuales puedan obtener una respuesta eficaz a la expresada tara legal. Así, las lagunas o vacíos legislativos pueden deberse a la negligencia o falta de previsión del legislador (involuntarias) o a que éste, a propósito, deja sin regulación determinadas materias (voluntarias), o bien, a que las normas son muy concretas, que no comprenden todos los casos de la misma naturaleza o son muy generales y revelan en su interior vacíos que deben ser llenados por el juzgador, con un proceso de integración, mediante dos sistemas: a) **la heterointegración**, llamada también derecho supletorio o supletoriedad; y b) **la autointegración**, reconocida expresamente por la mayoría de los ordenamientos como analogía y principios generales del derecho. En estas condiciones, el uso de la analogía implica necesariamente creación o innovación del derecho, y pueden distinguirse dos clases resaltantes de ésta: la "legis" y la "iuri"; y es aceptada bajo dos condiciones, a saber: a) La falta expresa de la norma aplicable al supuesto concreto; y, b) Igualdad esencial de los hechos. En conclusión, es imposible que la mente humana pueda prever y regular con normas adecuadas todos los innumerables casos futuros en particular; sin embargo, el silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley no autoriza a los Jueces o tribunales a dejar de resolver una controversia, por lo que existen diversos métodos que el juzgador debe emplear para llenar ese vacío legislativo, siempre que no sea posible resolver una controversia, aplicando una disposición precisa de la ley y tales fuentes son: primero, la supletoriedad o la analogía y, después, los principios generales del derecho."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 424/2012. Miguel Ángel Rodríguez Bustos. 18 de octubre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Juan García Orozco. Secretario: Edgar Díaz Cortés

Esta tesis se publicó el viernes 13 de diciembre de 2013 a las 13:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

# **CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL CONTRATO DE ARRAS**



## 2.1. ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL ARRAS.

El Arras fue creado por los pueblos **semitas (fenicios, hebreos, sirios, etc.)**,<sup>86</sup> ahí ya existía el “ereb” (erabon, arrubba) que significa “entrar”, “penetrar” en el negocio para el mundo del derecho.<sup>87</sup>

Posteriormente, **Fenicia** (pueblo semita) a través de su primer puerto comercial en la *Ciudad de Biblos* realizó tratos comerciales con el **antiguo Egipto**,<sup>88</sup> y consideramos que fue aquí cuando se dio su influencia en materia de *Arras*, misma que se dejó ver a través de los papiros egipcios que indican que se entregaban *Arras* en *garantía de arrendamientos*<sup>89</sup> y para dificultar la ruptura de cualquier contrato dado que en esta época el *arra* es una **convención distinta de cualquier otra** consistente en un anticipo elevado del precio, convirtiendo demasiado gravosa y difícil la rescisión, además, gracias a su función penal, se perdían para quien desistía.<sup>90</sup>

Asimismo, consideramos que **Fenicia** (pueblo semita) también introdujo **en la antigua Grecia** la práctica del *Arras*, derivado de los tratos comerciales que llegó a

<sup>86</sup> LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. “Autonomía de la voluntad y Arras en la compraventa. Fuentes jurídicas romanas y su regulación en los textos legales medievales”. Cuadernos de Historia del Derecho, anual, volumen 12, Universidad Complutense de Madrid-Departamento de Historia del Derecho, España-Madrid, 2005, p.59., véase en E. Popesco. La fonction pénitentielle des arrhes dans la vente sous justinien, Paris, 1925, pp.99 y ss., véase también Massimo Massei. L'arra nella compravendita, BIDR, 48, 1941, pp.230 y ss. Dicho autor afirma que el arra era considerada una garantía real desde el año 2000 a.C. por los pueblos semitas tales como los Fenicios.

<sup>87</sup> CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”. Revista chilena de Derecho, cuatrimestral, volumen 32, número 2, Pontificia Universidad Católica de Chile-Facultad de Derecho, Chile-Santiago, Mayo-Agosto 2005, pp.300 y 301., véase en BOYER, G. Isidore de Séville et la définition des arrhes, “droits de l'Antiquité et Sociologie Juridique”. Publications de l'Institut de Droit Romain de l'Université de Paris, Paris, 1959, p.53., también véase MIRALDI, S. Sulla caparra nell mondo greco. Studi Senesi 113, I, 2001, p. 88., también véase WATSON, A. The law of Obligations in the later Roman Republic. Oxford University Press, London, 1965, p. 46.

<sup>88</sup> <http://www.historialuniversal.com/2010/03/cultura-fenicia.html>, última consulta el lunes 22 de mayo de 2017 a las 08:33 PM.

<sup>89</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”. Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas S.A., España-Madrid, Enero 1996, p.6., véase en A. Pezzana, VOZ. “Caparra”. Enciclopedia del Diritto, VI, Milán, 1960, p. 184.

<sup>90</sup> LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. *op cit.*, p.74., véase también M. Massei. L'Arra nella compravendita, BIDR, 48, 1941, pp. 334 y ss.

tener con los griegos;<sup>91</sup> sin embargo, en Grecia existía como un **contractum arrarum**<sup>92</sup> (o “arrhabo”<sup>93</sup>) que era un negocio autónomo,<sup>94</sup> que permitía que las partes se pudieran entregar arras en distintos contratos y no sólo en la compraventa.<sup>95</sup> Inicialmente eran un pago anticipado para confirmar el contrato, posteriormente se convirtieron en un contrato en el cual una de las partes entregaba una cantidad anticipada a la otra y de no cumplir totalmente dentro del término establecido las perdía, pero si incumple el que las recibió este debía devolver el doble.<sup>96</sup>

El Arras no fue creado por los romanos, se introdujo en la **antigua Roma** por influencia de los griegos<sup>97</sup>, sin embargo, fue aquí donde se convirtió en un pacto exclusivo de la compraventa “pactum adiectum” y **dejó de ser un negocio autónomo.**<sup>98</sup> Inicialmente sólo servían como prueba de haber celebrado una compraventa *consensual*<sup>99</sup> y eran puramente confirmatorias,<sup>100</sup> se abonaban al precio si era el comprador quien las había otorgado, pero al finalizar el contrato, se

---

<sup>91</sup> *Ibidem*, pp.59 y 60., véase en M. Talamanca. Lárra della compravendita in Diritto Greco e in Diritto Romano, Milano, 1953, p.3. Dicho autor afirma que el arra griego proviene de los pueblos semitas., véase también E. Popesco. La fonction pénitentielle des arrhes dans la vente sous justinien, Paris, 1925, pp.99 y ss. Donde se vuelve a reafirmar que el arra griego proviene de los pueblos semitas., véase también Bergold, Geschichte und wesen des arrhabons und der arrha im griechischen un römischen rechte bis zum procheiros nomos, Gernsbach, 1925. Dicho autor también reafirma que el arra griega proviene de los pueblos semitas particularmente de los FENICIOS, a través de los acuerdos comerciales con ellos.

<sup>92</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”. Revista chilena de Derecho, cuatrimestral, volumen 33, número 3, Pontificia Universidad Católica de Chile-Facultad de Derecho, Chile-Santiago, Septiembre-Diciembre 2006, pp.552.

<sup>93</sup> LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. *op cit.*, p.59.

<sup>94</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, p.549.

<sup>95</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”, *op cit.*, p.6. véase en A. Pezzana, VOZ. “Caparra”. Enciclopedia del Diritto, VI, Milán, 1960, p. 184.

<sup>96</sup> LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. *op cit.*, pp.60 y 61.

<sup>97</sup> *Vid.* LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen., *op cit.*, pp.58 - 59.; *Vid.* PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. Derecho Romano, 4ª. Ed, McGraw Hill Interamericana, México, 2008, p.243. Este autor reconoce que el origen del Arras no es propio de la cultura romana y que se introduce en esta por influencia del Derecho Griego.

<sup>98</sup> *Ibidem*, pp.548 y 549. véase en GALLO, Filippo. Disposizioni di Giustiniano sulla forma della vendita.Torino, G. Giappichelli Editore, 1964, p.38.

<sup>99</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. *op cit.*, p.243.

<sup>100</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp.551 y 552.



devolvían si el comprador había dado una cosa única o si era el vendedor quien había otorgado las arras.<sup>101</sup>

Posteriormente, desde el año c527,<sup>102</sup> todavía en época romana, se bifurcaron en 1) “**arrae poenalis**”, para compraventas consensuales<sup>103</sup> y 2) “**arrae poenitenciales**<sup>104</sup> o **arrha poenitentialis**”<sup>105</sup>(también llamadas **expiatorias** u **obligacionales**<sup>106</sup> por la escuela orsiana<sup>107</sup>), para compraventas con escritura<sup>108</sup>, asimismo en ambos tipos de compraventa el **arras** era perdido para el que se desistía de continuar el contrato,<sup>109</sup> esto gracias a que Justiniano trató de combinar las arras del Derecho griego con todas las reformas creadas en roma clásica.<sup>110</sup>

## 2.2. CONCEPTO.

Para introducirnos en el conocimiento del **Arras** o **Caparras**<sup>111</sup> es necesario saber de manera general que son y cuáles son sus alcances, para lo cual recurriremos a los conceptos dados por diversos estudiosos alrededor del mundo, explicándolos en su caso y refutándolos de ser necesario.

Para **Ricardo TREVIÑO GARCÍA**, es otra institución protectora para el acreedor en caso del incumplimiento de su deudor.<sup>112</sup>

<sup>101</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo., *op cit.*, p.243.

<sup>102</sup> *Ibidem*, pp.1 y 243.

<sup>103</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, p.552. véase en D’ORS, Álvaro. *Las Arras en la compraventa justiniana*, IVRA 6, 1955 p.152. véase también GALLO, Filippo. *Disposizioni di Giustiniano sulla forma della vendita*.Torino, G. Giappichelli Editore, 1964, p.31.

<sup>104</sup> *Ibidem*, p.551.

<sup>105</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. *op cit.*, p.641.

<sup>106</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp. 536, 551 y 552.

<sup>107</sup> CARVAJAL, Patricio. “Las arras penitenciales en la tradición romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, pp.299-305.

<sup>108</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp.536 y 552.

<sup>109</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo, *op cit.*, pp.1 y 243.

<sup>110</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp.551 y 552.

<sup>111</sup> El Código Civil Italiano (*Il Codice Civile Italiano*) las llama así en sus artículos **1385** y **1386**, nombre que es acogido por algunos autores.

<sup>112</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría general de las Obligaciones*, *op cit.*, p.373.

El anterior autor tiene una visión *unilateral* del Arras, que resulta limitada debido a que cualquiera de las 2 partes puede incurrir en incumplimiento, no sólo el deudor.

De manera muy general **Norberto ALBISETTI**, dice que son una institución que sirve para que se **perfeccione el contrato** y para asegurar que se **cumpla cuando se trate de obligaciones con *tracto sucesivo***.<sup>113</sup>

El anterior autor analizó el *Contrato Arral* e identificó que es importante el inicio y el final (cumplimiento) del *contrato principal*, sin embargo no previó la adecuada ejecución, es decir, no tomó en cuenta que el Arras incluye que dicho cumplimiento debe darse en tiempo y forma establecidos, por lo que si se llegó a cumplir el contrato principal de una forma distinta a la establecida el Arras surtirá sus efectos penales o penitenciales (según se hayan pactado).

Para **José PUIG BRUTAU**, las arras son *grosso modo* "...la entrega de una cantidad al propietario de un objeto como parte anticipada del precio de su adquisición..."<sup>114</sup>

El anterior autor, en su definición *lato sensu* alude a las **arras confirmatorias parte del precio**, pero en su análisis completo indica *strictu sensu* definiciones para cada tipo de arras, dicho análisis será mostrado en el [punto 2.3](#).

Para **Félix HERNÁNDEZ GIL** las arras son "la suma de dinero o cosa fungible que, sin constituir el total del precio, una de las partes contratantes entrega a la otra preventivamente a la conclusión del contrato o durante el mismo, para confirmarlo o, excepcionalmente como medio para desistirse de él."<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> ALBISETTI, Norberto S. "Las Arras como predeterminación del daño, en el Código Civil". La Ley. Revista Jurídica Argentina, trimestral, T.118, Argentina-Buenos Aires, Abril-Junio 1965, pp.1119 y 1120

<sup>114</sup> PUIG BRUTAU, José. "La función de las Arras". Revista del Instituto de Derecho Comparado, número 3, España-Barcelona, Julio-Diciembre 1954, p.211.

<sup>115</sup> HERNÁNDEZ GIL, Félix. Las Arras en el Derecho de la contratación, "en torno al artículo 1.454 del Código Civil". T. III, núm. 2, Universidad de Salamanca, España-Salamanca, 1958, p.44.

El anterior autor nos habla del *Arras confirmatorio* y del *Arras penitencial* (o arras de desistimiento), sin embargo, se equivocó al decir que solo pueden darse cosas *fungibles*; también se equivocó al decir que el *Arras* puede darse durante el transcurso del *Contrato principal* porque de ser así en vez de tener una función de garantía estaría teniendo la función de un segundo o tercer pago, es decir, el *Arras* se da antes de iniciar el *Contrato principal* para que garantice la Obligación (en algunos casos tiene una consecuencia de primer pago pero nunca tiene como fin ser un segundo o tercer pago).

Ahora bien, tampoco puede pactarse el *Contrato Arral* y entregarse mucho después la **cosa arrada** porque es un contrato 100% real.

Para **Ramón BONET**, citado por Félix Hernández Gil, las arras pueden ser un simple medio de prueba de las obligaciones; un adelanto sobre el precio; un medio de **garantía del cumplimiento** a través de una forma de liquidación preventiva del daño; o una pena por el desistimiento de un contrato perfecto o por el desistimiento de la promesa de un futuro contrato.<sup>116</sup>

El anterior autor hace referencia al *Arras confirmatorio probatorio*, al *Arras confirmatorio parte del precio*, al *Arras penal* (porque hace referencia a la liquidación o pago preventivo del daño, el cual no exime del **cumplimiento de la Obligación**, es decir sirve para pagar el daño causado pero se tiene que continuar con la Obligación hasta su total cumplimiento), al *Arras penitencial* (porque habla del castigo por desistimiento o incumplimiento del *Contrato principal*, o del *Contrato Arral* que en parte es una promesa de contratar pero más severa que la tradicional “promesa de contrato”).

Es importante mencionar que Ramón BONET, fue más allá del Arras tipificado en su país, ya que en España el artículo 1454 de su Código Civil Español, solamente se regula el Arras penitencial, cuando dice:

---

<sup>116</sup> Vid. *Ídem*

“**Artículo 1454.** Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, **podrá rescindirse el contrato** allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.”

Por su parte, **Luis ESTIVAL ALONSO** dice que “...las arras son, modernamente, aquel contrato *accesorio* por el que un contratante entrega al otro una cantidad de dinero, con el fin de garantizar o asegurar el cumplimiento del contrato principal, siendo manifestación de la seria intención de los contratantes de llevar a cabo dicho cumplimiento.”<sup>117</sup>

Para **Silvia DÍAZ ALABART** son la cantidad de dinero o cosas **generalmente fungibles**, que se entregan mutuamente los contratantes en cualquier tipo de contrato o solamente uno al otro sin importar su calidad jurídica (comprador o vendedor, arrendador o arrendatario, etc.), ya que cualquiera de los dos puede estar interesado en reforzarlo.<sup>118</sup>

De lo anterior expuesto, percibimos que DÍAZ ALABART al igual que nosotros entiende claramente que son admisibles los *bienes no fungibles* aunque en menor medida que los *fungibles*, por lo que podemos dar en Arras cosas insustituibles.

Además, DÍAZ ALABART introduce una onerosa visión **onerosa** del Arras, al decir que pueden ser ambas partes las que otorguen Arras desde el inicio, es decir, ambas reciben provechos y gravámenes porque ambas reciben una cosa material desde el inicio. Asimismo, da la posibilidad de que el Arras sea **gratuito**, al decir que puede que sólo un contratante entregue el Arras.

Ahora bien teniendo en cuenta que sería inútil que ambas partes se hicieran un intercambio de la misma cantidad de dinero; proponemos que cuando ambos contratantes quieran hacerse entrega recíproca del Arras, este debe versar

<sup>117</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis. El Contrato de Arras. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A, España-Madrid, 2006, p.27.

<sup>118</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”, *op cit.*, pp.5 y 6.

únicamente en bienes no fungibles<sup>119</sup> para que ambas partes sientan la responsabilidad de cumplir el contrato y no perder aquél objeto insustituible.

Por su lado **Jesús Alberto MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS** define el *Arras* como cantidad de dinero u objetos que pueden servir como prueba del contrato, pago para desistirse, o sanción,<sup>120</sup> mismos que son cedidos si hay cesión del contrato principal, ya que el *Arras* es *accesorio*.<sup>121</sup>

Para el ex-magistrado **Antonio QUINTANO RIPOLLÉS** el *Arras* es la entrega de una suma de dinero en prueba del contrato y a veces en facultad de retractación<sup>122</sup> que pueden ser perdidas por el comprador o duplicadas por el vendedor.<sup>123</sup>

Para **Patricio CARVAJAL**, el *Arras* es un **contrato**<sup>124</sup> que prueba la existencia de otro contrato y consiste en dinero u otro objeto de valor, en algunas ocasiones permite el arrepentimiento y en otros lo sanciona.<sup>125</sup>

### 2.3. TIPOS DE ARRAS.

En este subtema analizaremos los tipos, efectos, alcances y deficiencias de las arras a nivel nacional e internacional, a través de las posturas de diversos doctrinarios que parten de supuestos que acontecieron en su respectivo país. Considerando que México tiene una escueta regulación sobre las mismas es menester tomar en

<sup>119</sup> Bienes no fungibles son aquellos que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Artículo 763 del Código Civil Federal.

<sup>120</sup> Vid. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La obtención de financiación para la compra de vivienda y las Arras”, Revista crítica de Derecho Inmobiliario, bimestral, volumen LXXXVIII, número 729, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, España-Madrid, Enero-Febrero 2012, pp.141-144 y 155.

<sup>121</sup> MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La cesión de contrato, las arras penitenciales y la mala fe”, Actualidad Civil, número 1, España-Madrid, Enero 2014, p.84.

<sup>122</sup> QUINTANO RIPOLLÉS, Antonio. “Las Arras en el novísimo Derecho contractual”. Revista general de Legislación y Jurisprudencia, número 1, año XCVIII, Reus, España-Madrid, Junio 1950, p.752.

<sup>123</sup> *Ibidem*, p.760.

<sup>124</sup> Vid. CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, pp.316 y 317.

<sup>125</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp.529 -532.

consideración las realidades surgidas en otros países a fin de prever dicha problemática.

**Rafael DE PINA VARA**,<sup>126</sup> citado por Treviño García, habla de 2 tipos de *Arras*:

- 1) **Arras confirmatorias**: Son una dación como signo de la conclusión del contrato.
- 2) **Arras penitenciales**: Son una dación que otorga la facultad de resolver el contrato mediante la pérdida del *Arras*.

**Félix HÉRNANDEZ GIL**,<sup>127</sup> habla de la existencia de 4 tipos de *Arras*:

- 1) **Arras confirmatorias**: Refuerzan la existencia del contrato, fungiendo como señal o prueba de haberse celebrado o un principio de ejecución.
- 2) **Arras penales**: tienen en su naturaleza algo de confirmatorias, y su fin es establecer una **garantía de cumplimiento** de contrato, mediante la pérdida o devolución doblada en caso de incumplimiento.
- 3) **Arras penitenciales**: Son para **desistir lícitamente** del contrato, mediante la pérdida por quien las entregó o la restitución doblada por quien las recibió.
- 4) **El dinero de arrepentimiento o multa penitencial**: “es la facultad que una de las partes se reserva de resolver el vínculo obligatorio, mediante el ofrecimiento a la otra de una cantidad convenida.”<sup>128</sup> Su diferencia con el *Arras penitencial* estriba en que el *Arras* se entrega la cantidad al momento de perfeccionar el vínculo, sin embargo en *el dinero de arrepentimiento* únicamente se pacta la cantidad pero no es entregada al momento de perfeccionar el vínculo sino hasta que una de las partes decida dar por terminado el contrato teniendo que dar dicha cantidad a la que no quería terminarlo.<sup>129</sup> Su diferencia con la *cláusula penal* versa en que en la *cláusula* la parte que ha cumplido tiene la opción de elegir el *cumplimiento forzoso* en lugar de la cantidad de dicha *cláusula*, sin embargo en *el dinero de*

<sup>126</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Teoría General de las Obligaciones*, op cit., pp.373 y 374.

<sup>127</sup> HERNÁNDEZ GIL, Félix. op cit., p.45.

<sup>128</sup> *Ídem*

<sup>129</sup> *Ibídem*, p.58.

arrepentimiento la otra parte no te puede exigir *el cumplimiento forzoso* por lo que no tiene más opción que allanarse a la pretensión de terminar el contrato por la cantidad previamente pactada.<sup>130</sup>

**José PUIG BRUTAU**,<sup>131</sup> nos dice que al entregar una cantidad al propietario, de manera anticipada como parte del precio, pueden darse 2 tipos de arras:

- 1) **Arras confirmatorias del contrato celebrado:** Se tomará la entrega anticipada como pago directo a la cuenta principal y revelará que se llegó a la vinculación jurídica completa resultado de haber perfeccionado el contrato.
- 2) **Arras penitenciales o de arrepentimiento:** En estas las partes pueden desligarse de lo acordado, perdiendo el comprador la cantidad entregada o debiendo el vendedor devolver la cantidad que se le dio más otra misma cantidad de su bolsa. Con este tipo de *Arras* se es libre y no te pueden exigir el cumplimiento específico (también llamado cumplimiento de lo prometido), porque tienes una facultad que te reservas y usas sólo si te arrepientes.

Así pues, PUIG BRUTAU no hace un análisis profundo del arras ya que limita su uso al contrato de compraventa, y erróneamente sólo considera que es el comprador quien otorga el *Arras* sin considerar que puede ser el vendedor quien las otorgue por ser el interesado en celebrar dicho contrato (muy poco común pero posible).

Por otra parte, el Dr. **Manuel ALBALADEJO GARCÍA**, menciona la existencia de 3 tipos de *Arras*:

- 1) **Arras confirmatorias:** Reafirman la voluntad de celebrar el contrato, prueban su existencia y su conclusión por lo tanto no lo alteran.<sup>132</sup> Hay una tendencia a sobreentender por arras confirmatorias a todas aquellas en las que se haga

---

<sup>130</sup> *Ibidem*, pp.55 y 56.

<sup>131</sup> PUIG BRUTAU, José, *op cit.*, pp.211, 212 y 216.

<sup>132</sup> *Vid.* ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. "La precedencia entre Arras confirmatorias y de desistimiento en la Jurisprudencia". *Revista de Derecho Puertorriqueño*, volumen 35, número 1, Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico-Facultad de Derecho, Puerto Rico-Ponce, Enero-Abril 1996, pp. 2, 5, 8 y 22.

una entrega simple sin mencionar nada específico o entregas donde se usen palabras como; “simple entrega” “entrega a cuenta”, “a cuenta del pago”, “a cuenta del total del precio”, “parte del pago”, “parte del precio”, “pago parcial”, “primer pago”, “suma”, “cantidad inicial”, “cantidad que se entrega”, “primer plazo”, o cualquiera similar.<sup>133</sup>

- 2) **Arras de desistimiento o penitenciales:** Facultan a desligarse de la obligación contractual con el hecho de pagarlas, convirtiéndose en un verdadero **“elemento destructor en potencia”** del contrato.<sup>134</sup> Es importante mencionar que no siempre el comprador es quien da las arras, ya que existe la posibilidad de que sea el vendedor quien otorgue las arras, pero como es algo poco común no se le ha tomado importancia, pero en el caso de que ocurra se le debieran aplicar a ese vendedor las mismas reglas aplicables al comprador.<sup>135</sup>
- 3) **Arras penales:** Se pierden para quien las otorgó e incumplió con su obligación contractual, **más la obligación de tener que responder por otras consecuencias posibles**, pero sin darle el derecho a eximirse del cumplimiento de la obligación principal por lo que dan la facultad para el que las recibió de exigir el *cumplimiento forzoso* si es su voluntad,<sup>136</sup> además si aquél que las recibió incumple no se le puede exigir que las devuelva más otro tanto, salvo pacto en contrario, dado que al que las recibió se le castiga con una cláusula penal y no con el pago de arras,<sup>137</sup> sin embargo autores como DIEZ-PICAZO y ESPÍN CÁNOVAS DIEGO opinan que ambas partes deben responder a su contraria por el pago de Arras debido a que **ambas partes están obligadas.**<sup>138</sup>

<sup>133</sup> Vid. *Ibidem*, pp. 2, 8, 22 y 23.

<sup>134</sup> Vid. *Ibidem*, pp. 2, 4, 8 y 22.

<sup>135</sup> Vid. ALBALADEJO, Manuel. “De nuevo sobre las Arras”. *Revista de Derecho Privado*, España-Madrid, Diciembre 1996, p.878.

<sup>136</sup> Vid. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre Arras confirmatorias y de desistimiento en la Jurisprudencia”, *op cit.*, pp. 2,3, 22, 23 y 24.

<sup>137</sup> Cfr. ALBALADEJO, Manuel. “Arras de desistimiento y Arras penales”. *Revista de Derecho Privado*, España-Madrid, Junio 1996, pp.427-431

<sup>138</sup> Vid. *Ibidem*, pp.430-433.



Estas tienen en su naturaleza algo de confirmatorias ya que además del castigo que amenazan hacen ver que el contrato se confirmó.<sup>139</sup>

Estas pueden ser unilateral (obligando a una parte) o bilateral (obligando a ambas partes) pero debieran entenderse UNILATERALES si las partes no especificaron característica de unilateralidad o bilateralidad, es decir, sin pena para que el las recibió e incumplió la obligación.<sup>140</sup> Se aplicarán estas arras cuando así lo quisieran las partes,<sup>141</sup> pero cuando no se especifiquen a qué tipo de arras se están refiriendo estas deben entenderse en última jerarquía.<sup>142</sup> Aunque no las contemple la legislación, en este caso la española, sin duda son posibles y así lo ha reconocido la doctrina.<sup>143</sup>

Con base en lo anterior, proponemos que cuando no se especifique en el contrato Arral a qué tipo de Arras se sujetan las partes, conviene que sólo se entiendan *Arras confirmatorias con mera función probatoria* sobre aquel *limbo jurídico* del contrato, dejando a las partes en un estado neutral y de esta forma evitar atribuir efectos no deseados, ya que tanto el *Arras penitencial* como el *arras penal* son muy severos como para permitir que el juez u otra autoridad abuse de su poder imponiendo efectos no deseados del *Arras* cuando no hay certeza de que las partes se hayan querido obligar.

Ahora bien, proponemos que para que el *Arras penitencial* no signifique un “**elemento destructor en potencia**”, la entrega del *Arras* cubra más allá del 50% del contrato principal, de esta manera ninguna de las partes querrá perder un contrato del cual llevan un gran avance, por lo que la parte que si cumplió con su obligación Arral no se verá afectada por el incumplimiento o desistimiento de la otra parte que encontró un mejor postor para contratar, porque ya le pagaron la mitad de

<sup>139</sup> Vid. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre arras confirmatorias y de desistimiento en la jurisprudencia”, *op cit.*, p.3.

<sup>140</sup> Cfr. *Ibidem*, pp.432-435.

<sup>141</sup> *Ibidem*, p.427.

<sup>142</sup> Vid. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre arras confirmatorias y de desistimiento en la jurisprudencia”, *op cit.*, pp.23 y 24.

<sup>143</sup> ALBALADEJO, Manuel. “Arras de desistimiento y Arras penales”, *op cit.*, p.427.

la Obligación (que pierde aquel que incumplió) más lo que le deberán pagar por daños y perjuicios.

Consideramos que en el sistema jurídico mexicano, el Arras penitencial sólo libra de pagar una cláusula penal pero no libra de pagar los daños y perjuicios, ya que el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal, nos dice que ya sea que elijamos el cumplimiento o la resolución (este es el efecto del arras penitencial), tenemos derecho a exigir también el *pago de daños y perjuicios*, dicho artículo dice al tenor literal lo siguiente:

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

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

Sin embargo, no estamos de acuerdo, con su maliciosa bifurcación de **Arras penales** en **Unilaterales y Bilaterales**, debido a que sería plasmar en la ley la posibilidad de la desigualdad entre las partes. En la *praxis jurídica* esta desigualdad terminaría por convertir el Arras en un mero “**contrato de adhesión**” en el cuál el sujeto poderoso de la relación contractual siempre ofrecería a la parte débil un contrato de **arras penales unilaterales**, para exigirle Arras y otras consecuencias en su favor a costa de su necesidad y para beneficio propio, es decir, de aceptar aquella bifurcación sólo estaríamos fomentando la **lesión** y dando cabida a una **cláusula abusiva, vejatoria o leonina**<sup>144</sup> debido a que uno de los contratantes gozaría de una protección en su patrimonio y la posibilidad de incrementarlo si el

---

<sup>144</sup> “Una cláusula es calificada de abusiva cuando en una relación contractual específica reporta una ventaja indiscriminada en favor de uno de los contratantes en menoscabo del otro. También son vejatorias porque agravan la posición de un contratante que se adhiere al contrato predispuesto.” SOTO COAGUILA, Carlos Alberto, *op cit.*, p.226.

otro incumple, de modo que tiene 2 ventajas que la otra parte no posee; asimismo creemos que nada se soluciona con añadir la leyenda “pacto en contrario”, ya que el pacto en contrario casi nunca se utilizaría (por la falta de cultura jurídica de la parte que tiene la necesidad del préstamo, arrendamiento o cualquier otro contrato principal que vaya garantizar el Arras). En definitiva, con respecto a lo anterior, el **Arras penal** siempre debe ser **bilateral**, es decir, **que obliguen tanto al Arrador como al Arratario al cumplimiento del contrato y en ambos surtan efectos las consecuencias por incumplimiento** para evitar abusos, fomentando así la igualdad.

El Dr. Manuel ALBALADEJO GARCÍA, también nos dice que se debe recalcar que la parte que recibió las arras e incumplió no responde por el doble estrictamente, sino que, devuelve las que recibió y otro tanto de su bolsa.<sup>145</sup>

Vemos con acierto que las legislaciones que expresan que “se debe devolver el doble” tienen un error en su redacción porque no es una disminución de su patrimonio al 200%, sino que sólo devuelve las que recibió equilibrando hasta ese momento la balanza, y acto seguido otorga sólo 1 tanto igual de su bolsa, teniendo una disminución de -1 y no de -2, cuestión que debiera corregirse de los textos legales expresándose literalmente que debe entenderse por “duplo” o “doble” para evitar interpretaciones abusivas por alguna de las partes que exija a la otra de una forma maliciosa, el doble de las arras más las arras dadas.

Ahora bien, CARVAJAL PATRICIO,<sup>146</sup> habla de 4 tipos de arras:

- 1) **Arras confirmatorias** que se dividen en 2: *arras confirmatorias de simple prueba* (dinero o algún otro objeto de valor) y **las arras confirmatorias parte del precio (siempre en dinero)**, un ejemplo de estas últimas son las arras contenidas en el artículo 381 del Código de Comercio de México.

<sup>145</sup> Vid. ALBALADEJO, Manuel. “De nuevo sobre las arras”, *op cit.*, p.878.

<sup>146</sup> CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las arras en el Derecho Justiniano”, *op cit.*, pp.529-532.; CARVAJAL, Patricio. “Las arras penitenciales en la tradición romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, p.312.

- 2) **Arras penitenciales**: son aquellas que ya una vez celebrado el contrato van a permitir a las partes retractarse del mismo ateniéndose a la pérdida de las que dio o **restitución agravada** de las que recibió.
- 3) **Arras penales**: son similares a las penitenciales pero no permiten retractarse, esto porque provienen de “*Poena*” que no es igual que “*poenitentia*”, ya que *poena* (pena) es sanción, en cambio, *poenitentia* se refiere a arrepentimiento.

Así pues, el autor percibe entre ***Arras confirmatorias probatorias*** y ***Arras confirmatorias parte del precio***.

Sin embargo, el autor no precisa que debe entenderse por “restitución agravada”, y como resultado de tal ambigüedad erróneamente podría interpretarse que se tiene que devolver el Arras recibido más otro monto que no necesariamente tendría que ser igual al recibido, pudiendo ser inferior o superior.

Por su parte, **Luis ESTIVAL ALONSO**, habla de 3 tipos de *Arras*, a todas les da el nombre genérico “*Arras patrimoniales*” y el nombre particular de **Arras confirmatorias**, **Arras penales**, y **Arras penitenciales**, respectivamente,<sup>147</sup> las cuales describe de la siguiente manera:

- 1) ***Arras patrimoniales Confirmatorias***: son “...la cantidad entregada a cuenta de un contrato principal, que manifiestan la indubitada decisión del cumplimiento fiel de ese contrato principal al que sirven, probando la celebración del mismo y garantizando su ejecución”.<sup>148</sup>
- 2) ***Arras patrimoniales Penitenciales***: Son un medio lícito de desligarse del contrato una vez perfeccionado, con la consecuencia de perder el *Arras* dado o devolver su duplicado.<sup>149</sup> En algunos casos estas *Arras* resultan más bien un premio para el que incumple porque la cantidad que prefirió perder por concepto de arras pudiera ser menor a las ganancias por contratar ese mismo

<sup>147</sup> ESTIVAL ALONSO, Luis. *op cit.*, p.51.

<sup>148</sup> *Vid. Ibidem*, p.53.

<sup>149</sup> *Vid. Ibidem*, pp.65 y 66.

objeto con otra persona, sin importarle los daños y perjuicios causados a la otra parte.<sup>150</sup> La posibilidad de desistir existe para ambas partes, ya que estas Arras son **sinalagmáticas**.<sup>151</sup>

- 3) ***Arras patrimoniales Penales***: Garantizan y prueban la celebración del contrato, además sirven como liquidación anticipada para sancionar un intento de incumplimiento, por lo que serán pérdidas sin derecho a eximirse del cumplimiento de la Obligación. Serán ***Arras penales puras*** si se exigen **en conjunto con el cumplimiento y la indemnización**; en cambio, serán ***arras penales sustitutorias*** si se exigen junto al cumplimiento pero sin indemnización, pero no son recomendables porque la cuantía de los daños es imprevisible.

De lo anterior, percibimos que Luis ESTIVAL, también ha previsto la situación antes mencionada por Manuel ALBALADEJO, sobre la mañosa aplicación del Arras penitencial por parte de algunas personas que encuentran un mejor postor sin impórtales perder sus Arras ni causar daños y perjuicios a la otra parte. Esto se soluciona como ya propusimos antes, con que la entrega del Arras cubra más allá del 50% del contrato principal.

Además proponemos que el monto que se deba recibir por ***indemnización*** de daños y perjuicios sea autónomo al que se deba recibir por concepto de ***Arras penitenciales***, ya que el Arras penitencial castiga lo que puede prever que sería un “acto de arrepentimiento o desistimiento” pero no puede prever de manera exacta ni aproximada los daños y perjuicios que se pudieran causar. Además el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal dice que es regla que en los contratos el cumplimiento o resolución de la obligación es independiente del pago por *daños y perjuicios*. De modo que por lógica jurídica y por concordancia con el mismo Código Civil Federal, cualquier tipo de *Arras* es compatible con la ***indemnización*** más nunca

---

<sup>150</sup> Vid. *Ibidem*, p.69.

<sup>151</sup> Vid. *Ibidem*, p.73.

sustitutoria de esta. Por lo que se hace necesario citar el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal, que dice al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 1949.-** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no 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.”

En un contexto más austero, se encuentra **GUMESINDO PADILLA SAHAGÚN**,<sup>152</sup> quien considera que existen 2 tipos de arras:

- 1) **Arras penales** (*arrae poenalis*), para compraventas consensuales, es decir con el sólo acuerdo de las partes en cuanto a precio y cosa, y consistían en que “...si desiste el que ha entregado arras, las pierde a favor del que las ha recibido, si es éste el que desiste, debe regresarlas *in duplum*”.
- 2) **Arras expiatorias** (*arrae poenitentiales*), para compraventas por escrito, y consistían en que “...si desiste el que ha entregado arras, las pierde a favor del que las ha recibido, si es éste el que desiste, debe regresarlas *in duplum*”.

Así pues, para PADILLA, las *arras penales* y las *penitenciales* tienen los mismos efectos pero tienen distintos nacimientos.

Para **SILVIA DÍAZ ALABART**, existen 2 tipos de arras que son:

- 1) **Arras confirmatorias**,<sup>153</sup> son prueba de la celebración y comienzo de la ejecución del contrato.<sup>154</sup>

<sup>152</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo, *op cit.*, p.243.

<sup>153</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las arras (I)”, *op cit.*, p.3.

<sup>154</sup> *Vid. Ibidem*, pp.6, 27 y 28.

- 2) **Arras penitenciales o de desistimiento**<sup>155</sup> Además de permitir desistir lícitamente del contrato también sirven como prueba de haberse celebrado.<sup>156</sup> Las consecuencias del incumplimiento son que estas se pierden para quien las dio y se devuelven duplicadas por el que las recibió.<sup>157</sup>
- 3) Es necesario moderar el valor de lo que podemos exigir cuando las arras otorgadas subieron de valor o se depreciaron.<sup>158</sup>

Sin embargo, creemos que no se soluciona nada con indicar el valor del *Arras* para el caso de que baje o suba su valor, debido a que es imposible prever la situación económica en la que se sumergirá el país. Para esta situación proponemos que cuando el *Arras* sea un contrato típico, la ley admita la revisión y modificación del contrato por circunstancias que vuelvan gravoso el otorgamiento del *Arras*; y cuando el *Arras* sea un contrato atípico, el contrato que celebren las partes ejerciendo su *autonomía de la voluntad* indique que se revisará y modificará el contrato cuando las circunstancias cambien y vuelvan gravoso el otorgamiento de *Arras*; es decir, para solucionar esta situación de incremento o depreciación del valor del *Arras*, las partes deben pactar en su clausulado el principio **REBUS SIC STANTIBUS** para el caso de que la ley no lo prevea.

Por su parte **Jesús Alberto MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS**, menciona la existencia de 3 tipos de arras las cuales son:

- 1) **Arras confirmatorias** la cantidad de dinero o de otras cosas que el comprador entrega al vendedor como prueba de la celebración del contrato.<sup>159</sup>
- 2) **Arras penitenciales** son las "...que otorga a las partes una facultad para desligarse del contrato mediante la pérdida de las cantidades entregadas, en

---

<sup>155</sup> *Ibidem*, pp.7 y 29.

<sup>156</sup> *Ibidem*, p.30.

<sup>157</sup> *Ibidem*, p.7.

<sup>158</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las arras (y II)". *Revista de Derecho Privado*, España-Madrid, Febrero 1996, pp.89 y 90.

<sup>159</sup> MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. "La obtención de financiación para la compra de vivienda y las Arras", *op cit.*, p.141.

el caso del comprador, o mediante su devolución duplicada, si es el vendedor...”.<sup>160</sup>

Estas resultan útiles cuando apartas una casa celebrando un contrato con la esperanza de obtener una financiación para terminar de pagarla (la empresa inmobiliaria estaría gustosa de apartar la casa y obtener ganancias en caso de que el comprador no pueda continuar pagando),<sup>161</sup> es importante mencionar que en compraventa de Inmuebles si el *vendedor* desiste debe restituir los gastos notariales, de asesoría jurídica, estudios, y otros que haya generado el comprador.<sup>162</sup>

- 3) **Arras penales** que obligan a las partes a cumplir el contrato además de imponer una sanción por incumplimiento, es decir, ninguno puede desistir.<sup>163</sup>

Así pues, percibimos un beneficio más del *Arras penitencial* y un listado de algunos de los *daños y perjuicios* que puede causar el vendedor al comprador, por desistirse del contrato.

En último lugar tenemos a **Javier RODRÍGUEZ VELARDE**,<sup>164</sup> quien habla de la existencia de 2 tipos de arras:

- 1) **Arras confirmatorias**: “Es la reiteración material de que las partes han concluido un contrato”.
- 2) **Arras de retractación**: Consisten en otorgar la facultad a retractarse o arrepentirse de celebrar el contrato definitivo.

---

<sup>160</sup> *Ibidem*, p.142.

<sup>161</sup> *Ibidem*, p.155.

<sup>162</sup> *Ibidem*, p.156.

<sup>163</sup> *Ibidem*, p.144.

<sup>164</sup> RODRÍGUEZ VELARDE, Javier. *Contratación Empresarial*. Edición agotada, RODHAS, Lima-Perú, 1998, [En línea], Disponible: [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte1\\_cap12.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte1_cap12.pdf), último acceso miércoles 12 de Abril de 2017 a las 05:33 P.M.



Para concluir, como resultado de haber analizado y modificado los distintos tipos de Arras para su concordancia con el sistema interamericano de Derechos Humanos y con el actual sistema jurídico mexicano, proponemos la siguiente clasificación del Arras e incluimos sus distintas denominaciones.

De ahí que existen 4 tipos de Arras los cuáles son:

- 1) Arras **confirmatorias-probatorias**.
- 2) Arras **confirmatorias-parte del precio**.
- 3) Arras **penitenciales**, y las otras denominaciones de estas son:
  - a) Arras confirmatorias-penitenciales.
  - b) Arras de desistimiento o confirmatorias-desistimiento.
  - c) Arras de arrepentimiento o confirmatorias-arrepentimiento.
  - d) Arras de retractación o confirmatorias-retractación.
  - e) Arras expiatorias o confirmatorias-expiatorias.
- 4) Arras **penales** o también llamadas:
  - a) Arras confirmatorias-penales.

#### 2.4. NATURALEZA JURÍDICA.

Entiéndase por **NATURALEZA JURÍDICA** la “**RATIO ESSENDI**” (la **RAZÓN DE SER**), es decir “**por qué y cómo**” se creó tal institución que da solución a problemas que otra no podía resolver, es importante aclarar que la “esencia de la Institución Jurídica”, no es sinónimo de naturaleza jurídica.

La “esencia de la Institución Jurídica” viene a ser las **características**, que son implantadas por cada época y ordenamiento, algo que la caracteriza pero que no le dio origen, que sirven para diferenciarla de otra Institución Jurídica y **para desentrañar la verdadera y pura naturaleza jurídica**, es decir **la “esencia” es**

sólo un medio para averiguar de manera absoluta el “*origen o razón de ser*” de una *Institución*.<sup>165</sup>

Derivado de lo anterior, deducimos que es incorrecto que los autores siempre justifiquen la naturaleza jurídica de una Institución con sólo mencionar el artículo de la ley que lo regula, debido a que el artículo no es el “*origen o razón de ser*” de una figura, más bien sólo es el reconocimiento expreso en la ley pero aunque la ley no la hubiera reconocido la figura seguiría existiendo y siendo válida gracias a la “autonomía de la voluntad”; es decir, el artículo sólo reconoce y describe una conducta que ya existió, por tanto, tuvo su “naturaleza jurídica” (origen o razón de ser) mucho antes del sistema jurídico actual.

Consideramos que solamente cuando 2 o más artículos que contengan figuras jurídicas distintas se hayan fusionado para crear una nueva figura jurídica, necesaria en la sociedad actual, es cuando se puede justificar que se presente como naturaleza jurídica, y en dichos casos la *naturaleza jurídica* no va aislada a un solo artículo sino a varios que dieron origen a la nueva figura.

También deducimos que es incorrecto presentar como *naturaleza jurídica* en una investigación, únicamente la función y beneficios de una Institución sin prestar atención a “su origen o razón de ser”, debido a que la función y beneficios también son sólo son un medio para averiguar la *naturaleza jurídica*.

En ese sentido, como ya mencionamos al [inicio de este capítulo](#), el *Arras* nace o surge como secuela o resultado de la debilidad en las promesas de negocios, el cual se solucionó con la implantación del Arras como un negocio autónomo aplicable a diversos contratos para garantizar el pago, todo lo anterior gracias a los semitas.

---

<sup>165</sup> Vid. LOIS ESTÉVEZ, José. “Sobre el concepto de Naturaleza Jurídica”, 1956, [Disponible] en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2057273.pdf> pp.159-182. último acceso el miércoles 31 de mayo de 2017 a las 09:50 P.M.

Teniendo en cuenta que la *naturaleza jurídica* es la razón de ser (la “*ratio essendi*”), por lo tanto el deterioro hecho por los romanos consistente en reducir el *Arras* a una simple cláusula limitable al contrato de compraventa afecta sólo a la “*esencia de la Institución*”, es decir afecta sólo a las características, pero no afecta a “*su origen o razón de ser*” (*naturaleza jurídica*) porque una vez creadas en cierto momento, dicho “*origen*” pasó a ser inmutable en el espacio-tiempo, es decir el origen y razones (*naturaleza jurídica*) que dieron existencia al *Arras* ya acontecieron y los romanos no pueden alterar el tiempo.

## 2.5. CARACTERÍSTICAS.

Ningún autor ha clasificado el *Arras* totalmente, sólo han hecho mención de su característica real y bilateral, por tanto, en este punto creamos toda la clasificación de lo que sería el *contrato de Arras*, tomando como base el análisis completo de sus características.

### 2.5.1. CARÁCTER CONTRACTUAL.

Como ya se mencionó antes, el *Arras* desde sus inicios era considerado un negocio autónomo a cualquier otro, en Egipto<sup>166</sup> y Grecia<sup>167</sup>.

**Patricio CARVAJAL**, dice que el *Arras* es un contrato y no una mera cláusula, si bien son accesorias al contrato principal hay que tener en cuenta que no descansan sobre el mismo consentimiento, **ya que con la simple consensualidad no basta para hacer nacer la obligación del *Arras* que al ser “real” se perfeccionan por una dación**, es decir el contrato principal de compraventa por sí sólo no contiene todos los elementos para que se perfeccionen las arras,<sup>168</sup> por lo anterior es necesario citar los artículos 2248 y 2249 de nuestro Código Civil Federal, a efecto de contemplar si en nuestro sistema jurídico la *compraventa* también es consensual,

<sup>166</sup> LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. *Op cit.*, 74

<sup>167</sup> CARVAJAL R. Patricio-Ignacio. “Las Arras en el Derecho Justiniano”. *op cit.*, p.549.

<sup>168</sup> *Vid.* CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, pp.316 y 317.

lo que generaría una **imposibilidad jurídica** como ya dijo el autor, dichos numerales dicen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 2248.-** Habrá compra-venta 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.”

“**Artículo 2249.-** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes **cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada** ni el segundo satisfecho.”

Así pues, confirmamos que en nuestra legislación la *compraventa* también es consensual ya que no exige ningún tipo de entrega del *objeto del contrato* de las mencionadas en nuestra legislación para que se perfeccione.

Asimismo, al perfeccionarse la compraventa las partes quedan obligadas a todo lo **pactado o clausulado**, sin embargo, sólo hay lógica jurídica cuando los pactos o cláusulas también son consensuales, como es en el caso del **pacto comisorio, la cláusula de exclusividad, el pacto de indexación, entre otros**. El Arras, por su parte, exige que el perfeccionamiento se dé con la entrega del dinero o cosa.

De modo que hay antinomia entre la naturaleza de la compraventa y la del Arras, por lo que confirmamos que el Arras no puede ser un simple pacto de la compraventa y más bien merece la jerarquía de **Contrato**.

**Luis ESTIVAL**<sup>169</sup>, también les concede el grado de contrato.

### **2.5.2. CARÁCTER ACCESORIO O CONEXO.**

Consideramos que el Arras entra en esta clasificación ya que nace como una garantía de otros contratos, es decir, requiere otro contrato para que tenga razón de

---

<sup>169</sup> ESTIVAL ALONSO, Luis. *op cit.*, p.27.

ser. Su fin es *garantizar la celebración del contrato principal, su ejecución en tiempo-forma y su total cumplimiento*, por lo que cuando el contrato principal se cumpla totalmente en tiempo y forma se extingue automáticamente el *contrato Arral*, pero si el contrato principal termina en un tiempo y forma no establecidos el contrato arral continua con vida hasta que se cumplan sus efectos penales o penitenciales, según el contrato Arral convenido.

### **2.5.3. CARÁCTER ATÍPICO.**

El *Arras* se clasifica entre los contratos *Atípicos o innominados* debido a que muchos Códigos Civiles no lo regulan y los pocos que lo regulan que son Coahuila, Puebla, Quintana Roo, Tamaulipas, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas, lo regulan de una manera escasa.

Gracias a la *autonomía de la voluntad*, podemos pactar contratos que no estén regulados en la legislación, como es el caso del *Contrato de Arras*, siempre y cuando su contenido no vaya en contra de otras leyes, y en este trabajo al finalizar proponemos una estructura que tiene una armonía legal, constitucional y convencional, que puede ser usada por parte de los legisladores para tipificarlo, o como base para que los particulares celebren *contratos arrales* sin problemas de nulidad e inexistencia jurídica.

### **2.5.4. CARÁCTER BILATERAL O SINALAGMÁTICO PERFECTO.**

En el *Arras Penitencial* la posibilidad de desistir existe para ambas partes, ya que es **sinalagmático**.<sup>170</sup>

El *Arras Penal* es exclusivamente **bilateral**, porque garantiza la obligación de ambas partes.<sup>171</sup>

---

<sup>170</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis. *op cit.*, p.73.

<sup>171</sup> ESTIVAL ALONSO, Luis. *op cit.*, p.97; HERNÁNDEZ GIL, Félix, *op cit.*, p.83.

El *Arras* nació para garantizar la obligación de **ambas partes**, y esta característica tiene mayor razón de ser en nuestro Sistema jurídico de rasgos iusnaturalistas, en el cual no podemos permitir que existan contratos que generen desigualdad de derechos entre las partes, es decir, que uno tenga mayores derechos que el otro, no obstante, la realidad nos muestra que se han permitido los *contratos unilaterales* astutamente usados para el enriquecimiento de las empresas que ya eran poderosas y que abusan de la necesidad de las personas para fijar las cláusulas a su favor, pese a la regulación que hace PROFECO, *Verbi Gratia*, los *contratos de adhesión* que aunque debieran ser sometidos todos a una minuciosa aprobación de la Procuraduría citada terminan por aprobarse dado el poco tiempo que se tiene para la revisión de cada uno de ellos.

Para evitar lo anterior y para continuar con el fin que inicialmente le dieron las primeras civilizaciones que pusieron en marcha el uso del *Arras*, consideramos necesario que el *Arras* sea exclusivamente **bilateral**.

### **2.5.5. CARÁCTER DE CONTRATO REAL.**

Decimos que es *real* porque requiere de la entrega real o material al momento de su celebración, ya sea una cantidad de dinero, bienes muebles o inmuebles, bienes fungibles o no fungibles, o servicios.

Dicha característica de **entregar alguna cosa** de las antes señaladas ha sido confirmada por diversos autores como **Patricio CARVAJAL**<sup>172</sup>, **PUIG BRUTAU**<sup>173</sup>,

---

<sup>172</sup> Vid. CARVAJAL, Patricio. "Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español", *op cit.*, pp.316 y 317.

<sup>173</sup> PUIG BRUTAU, José., *op cit.*, p.211.

Félix HERNANDEZ<sup>174</sup>, Ramón BONET<sup>175</sup>, Luis ESTIVAL<sup>176</sup>, Silvia DIAZ<sup>177</sup>, Jesús MESSÍA<sup>178</sup>, Rafael DE PINA<sup>179</sup>, Manuel ALBALADEJO<sup>180</sup>.

Consideramos que en el sistema actual jurídico mexicano su entrega puede ser **real**, también llamada “**material**”, que es entregar el bien *mueble* o bien *inmueble* o documento con el derecho de aquellos, en la mano de la otra persona; es importante considerar que cuando el Arras sea un *bien inmueble* si este tiene la capacidad para ser desmontado del suelo y trasladarse a otra parte se convierte en *bien mueble* y será nuevamente *bien inmueble* una vez que se vuelva fijar al suelo.

Sin embargo, consideramos que cuando el **Arratario** reciba el *Arras* no adquiera derechos por prescripción positiva, ya que no se le permite usar el *Arras* (ni vivir en él en caso de ser un bien inmueble), además el fin del *Arras* únicamente es garantizar de *buena fe* una obligación principal.

Consideramos que la entrega del *Arras* en el actual sistema jurídico mexicano también puede ser **jurídica**, ya que es cuando la cosa a pesar de no haber sido recibida de forma *real* o *material*, la ley la considera recibida, *Verbi Gratia*, en el “*ofrecimiento de pago y consignación*” que es cuando el **Arratario** incumplió pero no puede entregar personalmente el *Arras* que tiene que devolver ni el que tenía que dar de su bolsa al **Arrador** (ya sea porque el *Arrador* se niegue o porque no está presente o no es localizable), caso en el cual se tendrá por entregado el *Arras*; no obstante por lógica legal la entrega *jurídica* no está disponible para el **Arrador**, es decir, el *Arrador* no puede ejercitar el “*ofrecimiento de pago y consignación*”, ya que él marca el inicio del contrato *Arral*, por lo que su pago en caso de incumplimiento ya fue realizado con anticipación.

<sup>174</sup> HERNÁNDEZ GIL, Félix. Las Arras en el Derecho de la Contratación “en torno al artículo 1.454 del Código Civil”. *op cit.*, p.44.

<sup>175</sup> *idem*

<sup>176</sup> ESTIVAL ALONSO, Luis., *op cit.*, p.27.

<sup>177</sup> DIAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”, *op cit.*, pp.5 y 6.

<sup>178</sup> MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La obtención de financiación para la compra de vivienda y las Arras”, *op cit.*, pp.141-144 y 155.

<sup>179</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría General de las Obligaciones., *op cit.* pp.373 y 374.

<sup>180</sup> ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre Arras confirmatorias y de desistimiento en la Jurisprudencia”, *op cit.*, pp. 2, 5,8 y 22.

Sin embargo, consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano el Arras no es compatible con la entrega **virtual**, que es cuando se acuerda que no habrá una entrega inmediata (efectiva o al momento), sólo hay **una entrega simbólica** y aquel a quien se le entrega virtualmente puede disponer de ella cuando así lo requiera, y la contraparte será sólo un mero depositario. La razón por la que esta entrega no es compatible, es porque el Arras busca la **tenencia de la cosa** para evitar juicios costosos y desgastantes.

Dichas entregas están indicadas en nuestro Código Civil Federal en el artículo 2284 que dice:

**“Artículo 2284.-** La entrega puede ser **real, jurídica o virtual**.

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

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

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

#### **2.5.6. CARÁCTER GARANTE COMPATIBLE CON DIVERSOS CONTRATOS.**

**Manuel ALBALADEJO GARCÍA**, asevera que por analogía **ningún tipo de arras es exclusiva de la compraventa**, sino que, sirven para cualquier contrato en que se pacten.<sup>181</sup>

---

<sup>181</sup> *Vid.* ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre Arras confirmatorias y de desistimiento en la Jurisprudencia”, *op cit.*, pp. 5 - 8.



Misma postura es adoptada por el doctrinario **Luis ESTIVAL ALONSO** quien sostiene que **ningún tipo de Arras es exclusivo de la compraventa y que es aplicable a cualquier tipo de negocio jurídico**, fungiendo como un primer pago *posterior a la celebración del contrato definitivo* o fungiendo como un **contrato accesorio o preacuerdo** para **garantizar** un contrato principal.<sup>182</sup>

En ese sentido, la Dra. **Silvia DÍAZ ALABART**, también considera que **el Arras puede darse en contratos distintos a la compraventa** mientras no choquen en su naturaleza, ni excedan los límites de la *autonomía de la voluntad, Verbi Gratia*, **en la permuta**.<sup>183</sup>

Apoyando esta postura se encuentra **Félix HERNÁNDEZ GIL**, quien dice que **ya se ha demostrado que el Arras no es exclusivo de la compraventa**, de ahí que tiene aplicación en numerosos contratos del Código Italiano, Código Austriaco, Código Suizo y del Código Alemán,<sup>184</sup> y merece ser regulado no como cualquier contrato sino como uno que sirva de **forma de garantía de las obligaciones**,<sup>185</sup> es decir, como un **contrato de garantía**.

Ahora bien, en México la **GARANTÍA REAL** se estructura por 2 subtipos que son **1) El contrato de prenda** que funciona como **garantía prendaria** y **2) El contrato de hipoteca** como **garantía hipotecaria**; y la **GARANTÍA PERSONAL** que es conformada por la **fianza o fiador**. Sobre el Arras habrá que decir que vista su comprobada aplicación en numerosos contratos, nuestra legislación Federal debería incluir y regular la **GARANTÍA ARRAL** que funciona a través del **contrato de arras**, y que es una **Garantía sui generis** porque puede ser **Real Intuitu Rei o Real Intuitu Personae**, característica que no posee ninguna otra garantía.

<sup>182</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis, *op cit.*, p.39.

<sup>183</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las arras (I)", *op cit.*, pp.6 y 29.

<sup>184</sup> Vid. HERNÁNDEZ GIL, Félix, *op cit.*, p.51.

<sup>185</sup> *Ibidem*, p.104.

### **2.5.7. CARÁCTER INTUITU REI.**

Como se mencionó en el capítulo 1, *Intuitu Rei* es cuando se toman en cuenta las características de la contraprestación cuando es una cosa, pues bien como el *Arras* admite que se otorguen cosas imponiendo como pena que se otorgue otra igual o del mismo valor, podemos decir que le pertenece la característica *Intuitu Rei*.

### **2.5.8. CARÁCTER INTUITU PERSONAE.**

Sobre esto, **Silvia DÍAZ ALABART** nos dice que el *Arras* puede consistir en obligaciones de dar y de hacer.<sup>186</sup>

De esta manera, DÍAZ ALABART amplía la utilidad del *Arras* al decir que pueden tratarse de **servicios** (por alguien que tiene ciertas habilidades o determinada profesión, siendo el mismo obligado **o un tercero**<sup>187</sup>, ya sea que se trate de servicios *fungibles o no fungibles*).

Sin embargo, la autora mencionada nos deja al aire cuestiones como qué sucedería si el **Arrador** que dio en arras un servicio cumple exitosamente el contrato principal y se le debiera devolver el arras (el servicio) o como se le debiera sumar a cuenta; o si el Arratario que recibió aquel servicio en arras no cumple y debiera devolver el arras (en este caso siendo el arras un servicio) más otro tanto.

Para resolver las cuestiones anteriores, proponemos que se deba pagar el servicio otorgado en *Arras* atendiendo a **un monto previamente acordado** (que es el mismo que se hubiera imputado a la cuenta principal en caso de haber cumplido exitosamente), y que en caso de no poder pagar dicho monto, se deba pagar en su lugar con **un servicio previamente acordado** (igual o distinto al recibido en *Arras*, lo importante es que sea uno que permita el equilibrio entre ellos), en consecuencia vemos una razón más para ampliar la reglamentación del *Arras*.

<sup>186</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las Arras (I)", *op cit.*, pp.6 y 29.

<sup>187</sup> *Ídem*; Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis, *op cit.*, p.46.

Ahora bien, como se mencionó en el capítulo 1, *Intuitu Personae* toma en cuenta las características de la contraprestación cuando es un servicio otorgado por alguien que tiene ciertas habilidades o determinada profesión, y visto que el *Arras* admite que se otorguen servicios, por consiguiente, consideramos que le pertenece la característica *Intuitu Personae*.

### **2.5.9. SERIEDAD DEL CONTRATO.**

Por lo que se refiere a la seriedad del *Arras*, **Patricio CARVAJAL** dice que carecen de seriedad porque permiten la separación de forma unilateral sin justificación alguna, es decir, no respaldan una verdadera intención de obligarse.<sup>188</sup>

Sin embargo, no estamos de acuerdo con CARVAJAL, pues al ser entregadas antes del contrato principal están garantizando seriamente su celebración así como su adecuada ejecución, tampoco es cierto que carezcan de seriedad al permitir la separación de forma *unilateral* ya que tendrán que atenerse **a una sanción gravosa por su desistimiento**.

Sólo carecerían de seriedad si una legislación erróneamente permitiera la entrega del *Arras* **posterior a la celebración del contrato**, abriendo la posibilidad de que se entreguen en cualquier momento o de que ni siquiera se llegasen a entregar porque cualquiera de las partes podría desistirse de celebrar, ejecutar adecuadamente o de cumplir totalmente, el contrato principal sin haber entregado el *Arras*, resultando inútil su contratación.

### **2.5.10. CARÁCTER FORMAL.**

El **carácter formal** no es lo mismo que la *seriedad del contrato*. El **carácter formal** se refiere a que para que el consentimiento de las partes sea válido se debe de manifestar en la forma que indica la ley.

---

<sup>188</sup> Cfr. CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. "Las arras en el Derecho Justiniano", *op cit.*, p.556.; Cfr. CARVAJAL, Patricio. "Las arras penitenciales en la tradición romanística del Derecho Civil Español", *op cit.*, p.313 y 314.

Pues bien, proponemos que la ley le dé a esta figura o institución jurídica el carácter de *contrato formal* exigiendo que se deba de manifestar sólo por escrito, debido a que si fuera verbal ninguno de los **Arrantes** podría comprobar que aquella cosa que recibió efectivamente fue en concepto de Arras, es decir, es necesario que sea un *contrato formal* al exigir que su consentimiento sea por **escrito** que indique la posesión de *buena fe* de la cosa dada en Arras en manos de alguna de las partes, descartando así acusaciones por posesión de mala fe o por robo.

### **2.5.11. CARÁCTER LÍCITO.**

Podemos decir que el *Arras* tiene un carácter Lícito porque sus elementos de validez respetan el propio *Código Civil Federal* de aplicación supletoria a las Leyes Mercantiles (al no permitir la *violencia, la lesión, la mala fe, el dolo* y al disminuir el **error** como ya se explicó antes).

Asimismo, ningún *Arras* admite el enriquecimiento injusto por lo que en caso de su devolución también se debe devolver cualquier otro adelanto o anticipo en dinero o en especie que se haya hecho.<sup>189</sup>

Sin embargo, sabemos que no aplica la devolución de ningún otro adelanto en dinero ni en especie, tratándose de **arras penales**, porque estas obligan al total cumplimiento, y el devolver el adelanto implicaría retroceder el cumplimiento que persiguen las partes contratantes.

A todo esto, la verdadera esencia del *Arras* respeta el Derecho Humano de: **propiedad privada** (inmerso en el Artículo 21.3 de la CADH) ya que **no permite la usura** por parte de nadie; ya sean personas físicas que quieran contratar *Arras unilaterales* en beneficio del sujeto poderoso (**ya se explicó antes que el Arras es incompatible con la característica de unilateralidad dada su severidad**); o ya

---

<sup>189</sup> Vid. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La obtención de financiación para la compra de vivienda y las arras”, *op cit.*, pp.141-144 y 155.

sean personas morales como empresas que quieran contratar *Arras unilaterales* para abusar de la necesidad de la gente en tener una garantía y que al no poder cumplir empeore su situación.

### **2.5.12. CARÁCTER PREVISOR.**

Sobre esto, **Luis ESTIVAL** nos dice que puede acontecer que una de las partes desista de celebrar el contrato o de continuarlo sin importarle los *daños y perjuicios* causados a su contrario, porque encontró un mejor postor<sup>190</sup>, *Verbi Gratia*:

Juan firma el contrato principal para vender algo en **\$200,000 pesos mexicanos** y le dieron en *Arras* la cantidad de **\$10,000 pesos mexicanos** (*Arras penitenciales* “de arrepentimiento”) pero si llega un mejor postor que ofrece por el mismo objeto del contrato principal una cantidad de **\$250,000 pesos mexicanos**, Juan por desistir y firmar con el nuevo postor adquirirá al final del contrato \$250,000 - \$10,000 (del Arras que perdió) = **\$240,000 pesos mexicanos** de ganancia, es decir Juan gustoso firmaría el nuevo contrato sin importarle los gastos por *daños y perjuicios* que vaya sufrir su primer comprador, y quizá piense que los **\$10,000 pesos mexicanos** que perdió sirven para que su contrario pague sus gastos **cuando en realidad esos \$10,000 pesos mexicanos fueron un castigo para él por haber desistido de contratar**, por lo que el monto dado en **Arras** es independiente del monto por los *daños y perjuicios* causados, esta característica del *Arras* está en armonía con el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal que indica que el monto por *daños y perjuicios* es distinto a la *resolución* de los contratos.

Vale la pena decir, que como se explicó en puntos anteriores, proponemos que el *Arras penitencial* cubra más allá del 50% de la Obligación principal, así ambos **Arrantes** lo pensarán 2 veces antes de usar la facultad de arrepentimiento, y en caso ejercerla no se causarán tantos daños a su contrario. En el caso del *Arras Penal*

---

<sup>190</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis., *op cit.*, p.69.

no es necesario que haya un monto mínimo obligatorio ya que este no permite bajo ninguna circunstancia el deslinde de cumplimiento total de la Obligación principal.

Ahora bien, **Antonio QUINTANO** nos da una razón más por la que el Arras debe ser independiente al monto por *daños y perjuicios*, al decir que el Arras no descarta los **deterioros de la cosa o perjuicios probados**, ya que puede acontecer que el comprador entregue una corta suma de dinero en concepto de *Arras*, pero por dolo, culpa, negligencia, mora u otro motivo ocasione el deterioro o pérdida de la cosa comprada recibida y con ello gravísimo daño al vendedor (en caso de que la cosa le tenga que ser devuelta) que no se repararía con la insuficiente cantidad dada en *Arras*, resultando inmoral y contrario a las leyes; de igual modo sucede cuando la conducta proviene del vendedor quien puede realizar actos para dificultarle la ejecución al comprador.<sup>191</sup>

Como ya habíamos dicho antes el *Arras* es una sanción o castigo para aquel que incumple, y no debe ser confundido con los *daños y perjuicios* causados a cualquiera de las 2 partes. Por lo que hace a los actos dolosos por alguna de las partes, proponemos que se considere que ha incumplido con el contrato arral aquel que actúe con dolo o con mala fe para dificultar a su contraparte la celebración, ejecución y cumplimiento del contrato principal, y de esta forma pierda el *arras* (si contrataron *arras penales* o *arras penitenciales*) o pague los *daños y perjuicios* (si contrataron *arras confirmatorio probatorio* o *arras confirmatorio parte del precio*).

Ahora bien, ya se habló del daño a la **cosa objeto del contrato principal**, pero nada se ha dicho sobre el daño o pérdida de la **cosa Arrada**, para esto proponemos que cuando se dañe o destruya el **Arras** por culpa, negligencia o imprudencia del **Arratario** (quien lo recibe) se tenga como castigo el **cumplimiento forzoso** del contrato principal, claro está sin descartar el pago por *daños y perjuicios* que sufrió aquel que otorgó el *Arras*.

---

<sup>191</sup> QUINTANO RIPOLLÉS, Antonio., *op cit.*, p.760 y 761.

Sin embargo, si el *Arras* se destruye o deteriora por **caso fortuito o fuerza mayor**, mientras que las partes hayan hecho lo posible para resguardarlo, la pérdida será para el **Arrador** y la obligación del **Arratario** queda sin efecto, ya que nuestro *Código Civil Federal* regula tales situaciones en su artículo 2017, que dice al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 2017.-** En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes:

**V.** Si la cosa se pierde por **caso fortuito o fuerza mayor**, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.”

Además, proponemos que el **Arratario** no esté facultado para usar el *Arras* y sólo tenga la calidad de mero depositario, hasta en tanto las circunstancias no dicten que por incumplimiento de la otra parte puedan adjudicarse y usarse.

Tampoco se ha dicho nada sobre los *gastos de conservación de la cosa arrada* que tenga que desembolsar el **Arratario**, para esto proponemos que corran a cargo del **Arrador**, ya que él aún continúa siendo el propietario de la cosa, y por tanto, será él quien continúe disfrutando de los frutos (**ius fruendi**).

### **2.5.13. CARÁCTER CONMUTATIVO.**

Consideramos que el *contrato de Arras* entra en esta clasificación, porque debe especificar las prestaciones que se deben las partes (beneficios y pérdidas) al momento de su celebración, de la siguiente manera:

- a) En caso de *Arras confirmatorias probatorias* se debe especificar en el contrato lo que el **Arrador** está otorgando en *Arras*, bajo que concepto lo está haciendo y cuáles serán los beneficios y efectos de tal entrega; y lo que el

**Arratario** debe devolver a la conclusión del contrato y a lo que está obligado en caso de que llegue a causar la *destrucción o deterioro* de la cosa que recibió en *Arras probatorias*.

- b) En caso de *Arras confirmatorias parte del precio* se debe especificar la cantidad o el valor en numerario acordado por las partes de la cosa que el **Arrador** esté otorgando en *Arras*, bajo qué concepto y cuáles serán los beneficios y efectos de tal entrega; asimismo, lo que el **Arratario** está obligado a hacer en caso de *cumplimiento* (debe imputar el *Arras* a cuenta principal) o en caso de *incumplimiento* (debe devolver la cosa **Arrada** al **Arrador** porque éste tipo de *Arras* carece de efectos penales, además debe pagar lo que devenga por *daños y perjuicios* que no es considerado como efecto penal sino más bien un derecho del que se vió perjudicada su contraparte).
- c) En caso de *Arras penitenciales* se debe especificar la cantidad o el valor del servicio o cosa que el **Arrador** esté otorgando en *Arras*, así como los efectos que se tendrán por *cumplimiento* (imputación al precio o devolución del *Arras* según lo hayan acordado) o por *incumplimiento* (le serán pérdidas pese a que hayan sido un adelanto del 50% del valor de la cuenta principal, más lo que devenga por *daños y perjuicios*); asimismo se debe especificar lo que el **Arratario** está obligado a devolver en caso de que su contrario cumpla de forma acordada el contrato (devolución o imputación al precio) o lo que ganará en caso de que no le cumplan (adjudicación a su favor como **Arratario**), sin olvidar las consecuencias que en su calidad de **Arratario** tenga por incumplir el contrato *Arral* (debe devolver las que le fueron otorgadas y entregar otras iguales o del mismo valor al **Arrador** como castigo, más lo que devenga por *daños y perjuicios*).
- d) En caso de *Arras penales* se debe especificar la cantidad o el valor del servicio o cosa que el **Arrador** esté otorgando en *Arras*, así como los efectos
-



que se tendrán por *cumplimiento* (imputación al precio o devolución del *Arras* según lo hayan acordado) o por *incumplimiento* (le serán perdidas con la obligación de continuar con el contrato hasta su total cumplimiento, más lo que devenga por *daños y perjuicios*); asimismo se debe especificar lo que el **Arratario** está obligado a devolver en caso de que su contrario cumpla de forma acordada el contrato (devolución o imputación al precio) o lo que ganará en caso de que no le cumplan (adjudicación a su favor como **Arratario** y facultad de exigir el cumplimiento o de perdonarlo), sin olvidar las consecuencias que en su calidad de **Arratario** tenga por incumplir el contrato *Arral* (debe devolver las que le fueron otorgadas y entregar otras iguales o del mismo valor al **Arrador** como castigo, con la obligación de continuar con el contrato hasta su total cumplimiento, más lo que devenga por *daños y perjuicios*).

### **2.5.14 CARÁCTER DE TRACTO SUCESIVO.**

Consideramos que el *contrato de Arras* tiene el carácter de *tracto sucesivo*, en vista de que puede nacer en un momento, ejecutarse en otro, y extinguirse en otro, es decir su nacimiento, desarrollo y muerte puede darse en 3 momentos distintos, los cuales son:

**Primer momento:** Por lo que hace a su *celebración*, esta puede realizarse en un día muy anterior a la celebración del contrato principal, ej., Que el contrato de Arras se celebre el 1 de Octubre y el contrato principal hasta el 10 de Octubre.

**Segundo momento:** Por lo que hace a la *ejecución del contrato de Arras*, esta implica “celebrar el contrato principal, su adecuada ejecución (en tiempo-forma) y su total cumplimiento” si faltase algunas de las 3 quiere decir que el contrato de Arras no se ejecutó, ya que su objetivo es velar por la celebración, ejecución y total cumplimiento del contrato principal. Por lo tanto si las partes pactan que la celebración del contrato principal sea en un momento posterior al de la celebración del contrato de Arras, se entiende que la ejecución del contrato Arral se está dando en un momento posterior al de su celebración.

**Tercer momento:** Por lo que hace a la *extinción* del contrato de Arras esta tiene lugar, entre muchas otras, cuando el contrato principal se cumplió totalmente en tiempo-forma. Por lo que si se trató de un *contrato principal* a crédito se sobreentiende que su total cumplimiento se dio en un momento posterior al de su celebración; lo anterior implica que la ***celebración, ejecución y extinción*** del *contrato Arral* se dan en un momento distinto cada una.

Para una ejemplificación de lo anterior dicho, elaboramos una línea de tiempo en la cual se muestra la *celebración, ejecución y extinción del Contrato Arral* y su relación con el contrato principal, en 3 momentos:

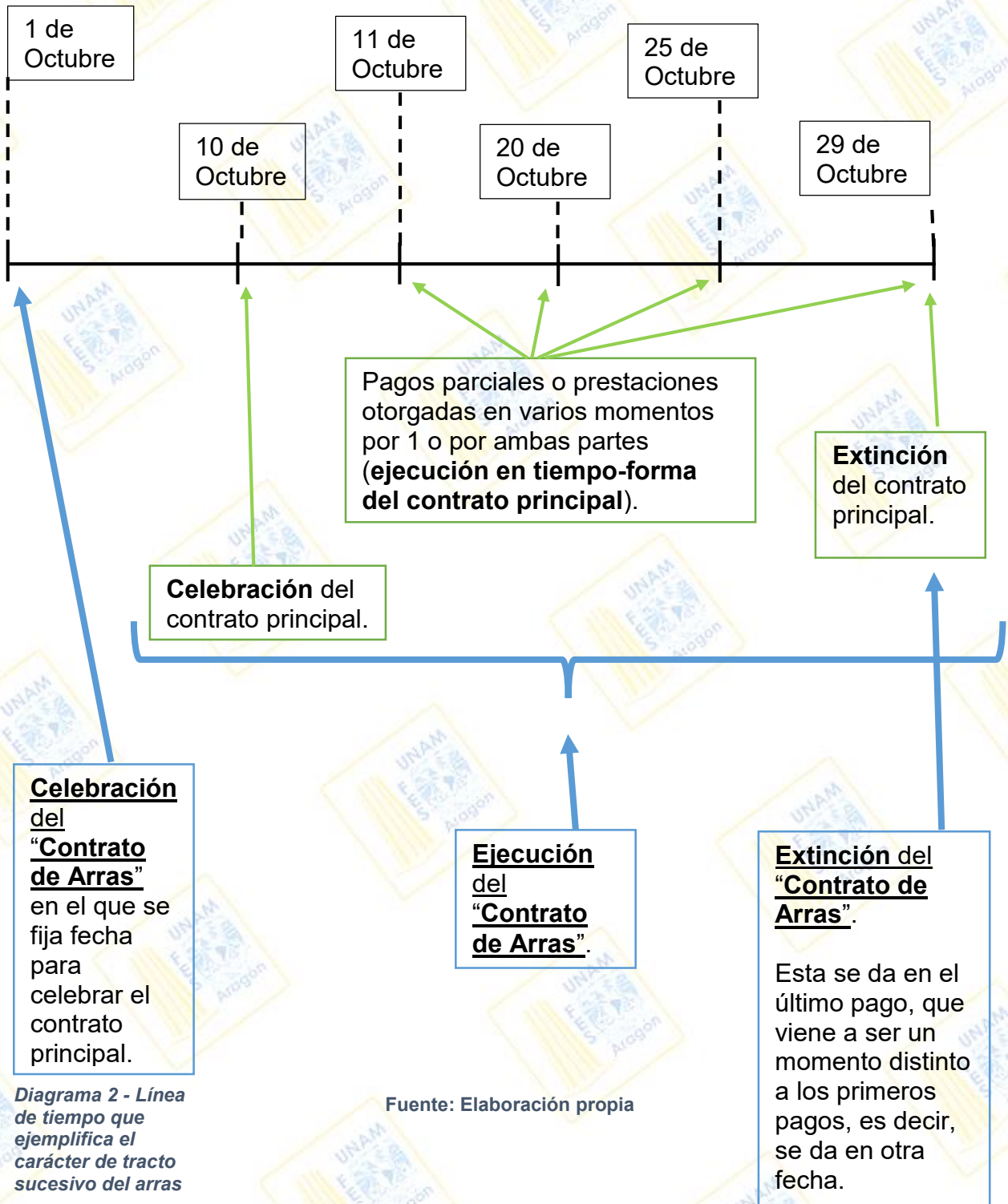


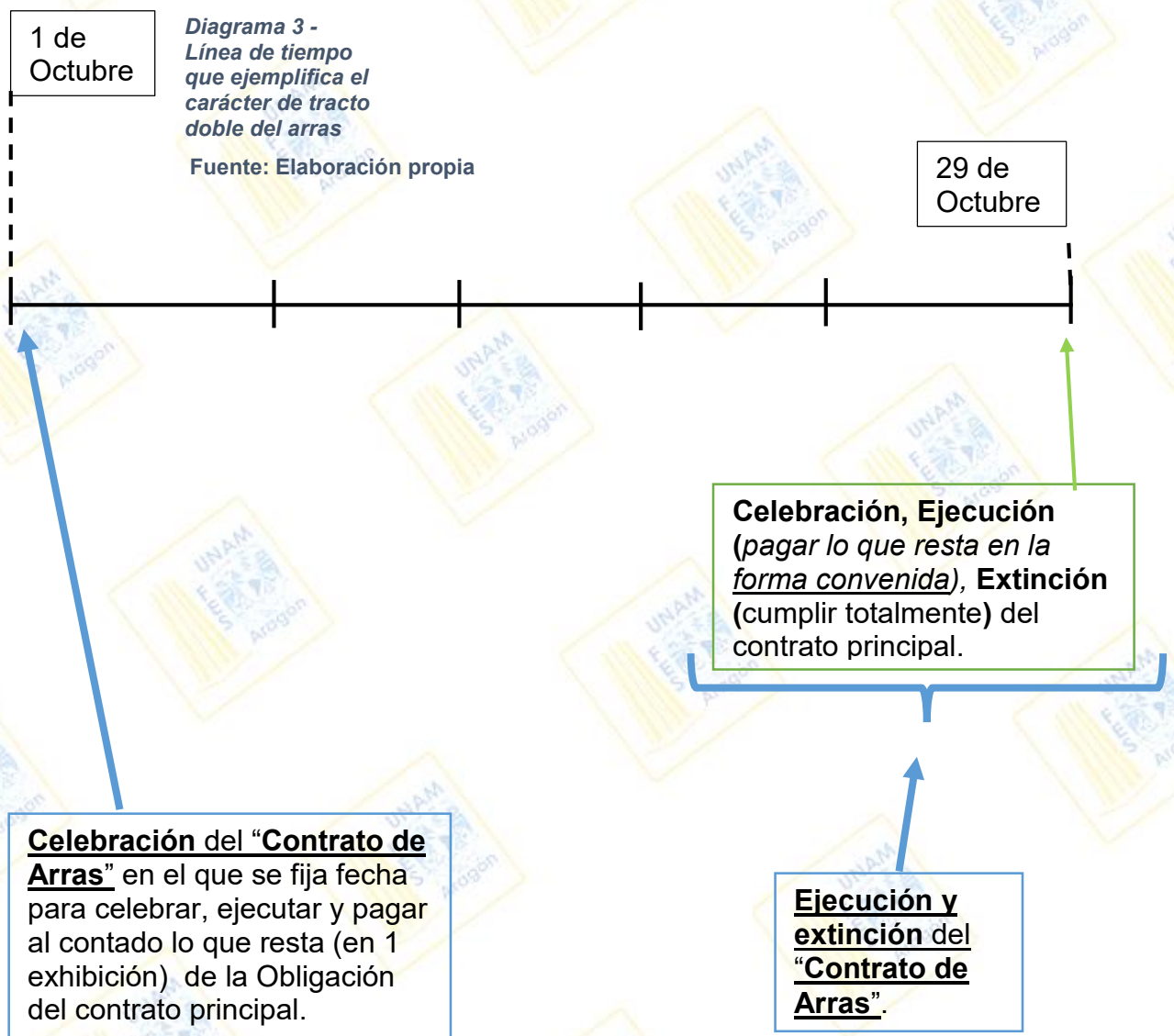
Diagrama 2 - Línea de tiempo que ejemplifica el carácter de tracto sucesivo del arras

Fuente: Elaboración propia

### 2.5.15. CARÁCTER DE TRACTO DOBLE.

En el punto anterior describimos a través de una línea del tiempo el nacimiento, desarrollo y muerte del contrato de Arras cuando se da en 3 momentos; pero no es la única manera en que pueden acontecer, ya que pueden darse en 2 momentos.

Así, consideramos que puede acontecer que el *contrato de Arras* nazca en un momento, para ejecutarse y extinguirse en otro. Para ejemplificar esta característica, elaboramos otra línea del tiempo en la cual la celebración, ejecución y extinción del Contrato Arral se da en 2 momentos.



### 2.5.16. CARÁCTER GRATUITO.

El *contrato de Arras confirmatorio parte del precio*, puede ser únicamente un *contrato gratuito*, porque el pago de la prestación (gravamen) sólo la puede hacer el deudor del contrato principal, mientras que el provecho es sólo para el acreedor del *contrato principal*.

### 2.5.17. CARÁCTER ONEROSO.

Gracias a Silvia DIAZ ALABART, sabemos que el contrato de Arras puede ser *oneroso*, sin embargo procederemos a aplicar esta característica a los diversos tipos de arras que hemos definido para esta investigación.<sup>192</sup>

El *contrato de Arras confirmatorio probatorio*, puede ser tanto *gratuito* como *oneroso*, porque la entrega del *Arras* lo realiza quien está interesado en probar su intención de celebrar el contrato principal, de modo puede ser entregado por una de las partes (gravamen), o por ambas partes (provecho y gravámenes recíprocos).

El *contrato de Arras penitencial*, puede ser tanto *gratuito* como *oneroso*, es decir, entregado por 1 o por ambas partes.

El *contrato de Arras penal*, puede ser tanto *gratuito* como *oneroso*, es decir, entregado por 1 o por ambas partes.

## 2.6. ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRAS.

Ningún autor, ni legislación, ni jurisprudencia en el mundo se ha pronunciado respecto a la terminología jurídica de los elementos personales del **contrato de Arras**, sólo se han limitado a decir “aquel que otorga las arras” y “aquel que recibe las arras” esto en el mejor de los casos puesto que en su mayoría se limitan a decir “cuando el comprador” o “cuando el vendedor” dando por hecho que siempre se

---

<sup>192</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”, *op cit.*, pp.5 y 6.

darán en una compraventa y que siempre será el comprador quien las otorgue y el vendedor quien las reciba.

Sin embargo, creemos que el contrato de Arras requiere de la amplitud de lenguaje jurídico, por lo que apoyándonos en la gramática, en particular de la **morfología**<sup>193</sup>, agregaremos 2 palabras nuevas al lenguaje jurídico.

Para empezar con la creación de estas palabras es necesario decir que la morfología se divide en: 1) morfología flexiva y 2) **morfología léxica**. La primera, trata de modificar las palabras atendiendo a género, número, persona, tiempo, modo y caso, v.gr. (alto/alta, mesa/mesas, canto/cantas, cantó/canté, canto/cante, yo/mí/me) respectivamente. La segunda también llamada “**morfología derivativa**” o “**morfología de formación de las palabras**”, que es la que nos interesa, estudia la estructura de las palabras para a través de reglas formar otras nuevas.<sup>194</sup>

Al respecto, la **morfología léxica, derivativa, o de formación de las palabras** se bifurca en dos procesos, la *composición* y la *derivación*. 1) La *composición* consiste en unir 2 o más palabras para formar una nueva v.gr. (pelo y rojo forman pelirrojo, droga y adicto forman drogadicto). 2) La derivación consiste en agregar un afijo derivativo a la palabra base, si va colocado antes de la palabra base se llama “prefijo”, mientras que si va colocado después, se llamará sufijo.<sup>195</sup>

No obstante nosotros utilizaremos los afijos derivativos que van después de la palabra base, es decir, los **sufijos**.

<sup>193</sup> Morfología: Es la parte de la gramática que estudia la estructura de las palabras y de sus elementos constitutivos. <http://dle.rae.es/srv/fetch?id=Pp2aAEL>

<sup>194</sup> Escuela Industrial Superior de la Universidad Nacional del Litoral. ESTRUCTURA DEL LÉXICO, [En línea]. Disponible: <http://www.eis.unl.edu.ar/z/adjuntos/1394/Morfolog%C3%ADa.docx.pdf> pp.1 y 2. último acceso lunes 24 de abril de 2017 a las 09:50 P.M.

<sup>195</sup> Escuela Industrial Superior de la Universidad Nacional del Litoral. ESTRUCTURA DEL LÉXICO, [En línea]. Disponible: <http://www.eis.unl.edu.ar/z/adjuntos/1394/Morfolog%C3%ADa.docx.pdf> pp.2 y 3. último acceso lunes 24 de abril de 2017 a las 09:55 P.M.

Para saber cuáles sufijos utilizar recurrimos a lo dicho por la Real Academia Española, de la cual obtuvimos los sufijos **-dor** y **-atario (a)**, la cual nos dice:

**“-dor, ra:** 1. suf. Forma adjetivos y sustantivos deverbales. Aparece en las formas **-ador**, **-edor**, **-idor**, según que el verbo base sea de la primera, segunda o tercera conjugación. **Señala el agente.** Organizador, ensordecedor, encubridor.”<sup>196</sup>

En derecho claro ejemplo de agentes con sufijo **-dor** son; Prestador, arrendador, comprador, vendedor.

**“-atario, ria:** 1. suf. Forma sustantivos procedentes del latín o derivados en español de verbos de la primera conjugación. **Denota la persona en cuyo favor se realiza la acción.** *Arrendatario, destinatario, prestatario.*”<sup>197</sup>

De lo anterior, podemos percibir que aquel que otorga el Arras, es decir, quien está ejecutando la acción, recibe el sufijo **-dor**, para formar la palabra **arrador**. En cambio, la parte que recibe las arras, es decir, la persona en cuyo favor se realiza la acción, recibe el sufijo **-atario (ria)**, para formar la palabra **arratario (ria)**.

Por lo anterior, proponemos que tanto la Real Academia Española como los diccionarios jurídicos agreguen a su acervo gramatical las palabras **“Arrador”** y **“Arratario”**.

---

<sup>196</sup> Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=E92RHGK> último acceso martes 25 de abril de 2017 a las 12:34 A.M.

<sup>197</sup> Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=4AqihjW> último acceso lunes 24 de abril de 2017 a las 11:53 P.M.

## 2.7. ELEMENTOS FORMALES.

Es estrictamente necesario que el contrato de *Arras* sea un **contrato escrito**, so *pena* de nulidad, para que el **Arratario** (quien recibe el *Arras*) pueda comprobar que la cosa que tiene en *Arras* es con *posesión de buena fe* y libre de *actos delictuosos*, ya que pudiera acontecer que el **Arrador** (aquel que dio el *Arras*) malosamente de un bien al **Arratario** y después alegue robo.

Asimismo, pese a que nuestro *Código Civil Federal* permite diversas calidades y alcances para aquel que reciba una *posesión*, proponemos que el **Arratario** reciba la *posesión* del *Arras* en calidad de simple **depositario**, es decir, sólo guarde la cosa sin derecho a usarla, gozarla ni disfrutarla, debido a que se considera que el **Arrador** aún no ha perdido el *Arras* y por lo tanto este pudiera seguir dando frutos en favor del “propietario y poseedor original” que en este caso es el **Arrador** y no el **Arratario**. El **Arratario** tendrá el dominio (usar, gozar/disfrutar y disponer la cosa) hasta que su contraparte incumpla con el *contrato Arral*, debido a que se considera que pasa a ser el nuevo propietario. Dicha posibilidad de limitar la *posesión* a una *calidad*, la observamos en el artículo 791 de nuestro *Código Civil Federal*, que dice al tenor literal lo siguiente:

### “TITULO TERCERO.

#### De la Posesión.

#### CAPÍTULO ÚNICO.

“**Artículo 790.-** Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

“**Artículo 791.-** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, **depositario**, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa.



El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.”

Como resultado de aplicar por *analogía* las reglas de la compraventa proponemos que el *contrato Arral* debe ser en **escritura pública** cuando los bienes inmuebles excedan de 365 veces el salario mínimo general en la CDMX (antes D.F.); sin que con ello se prohíba a los particulares a inscribir sus *bienes inmuebles dados en Arras* con menor avalúo en el **RPPyC** para formalizar su acto (art. 2317 y 2321 primer párrafo CCF). Para ello deberá estar inscrito el bien inmueble (que se va dar en *Arras*) en el “*Registro Público de la Propiedad y Comercio*” (en adelante el **RPPyC**) para que el **Arrador** (quien da el *Arras*) pueda acreditar ante el notario o corredor público que el bien en efecto es de su propiedad, la seriedad del bien Inmueble, la inexistencia de un tercero con mejor derecho y en general acreditar la situación jurídica del bien o derecho que va a dar en *Arras* (gracias al *principio de publicidad*<sup>198</sup>); así como para evitar otras complicaciones futuras si es que el bien pasa a manos de la contraparte.

Para que se considere que se da en **escritura pública** debe realizarse el contrato ante un notario público o ante un corredor público; o realizarse en escritura privada elevada a rango de **escritura pública** con ayuda de un abogado (porque el notario o el corredor sólo darán fe de los contratos que contengan todos los elementos para su existencia y validez, y la asesoría de un perito en la ciencia jurídica garantiza mayores posibilidades de registro exitoso a un costo menor) ratificando las firmas ante estos fedatarios públicos (notario o corredor público).

Posterior a la escrituración pública del *contrato Arral* (en la forma mencionada), para el caso de que el *Arras* sea perdida por el **Arrador** o deba ser restituida más otro tanto por el **Arratario**, se debe registrar (o inscribir<sup>199</sup>) sólo a

<sup>198</sup> Artículo 12 fracción I de la Ley Registral para el Distrito Federal.

<sup>199</sup> El “Código Civil Federal” utiliza la palabra “registrar” pero en realidad se refiere al “*principio de inscripción*” por el cual el RPPyC está obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que sólo

petición de parte interesada (gracias al *principio de rogación*<sup>200</sup>) la *transmisión de la propiedad* del nuevo propietario ante el **RPPyC**.

Los beneficios de que las partes registren el *Contrato Arral* en el “RPPyC” son que:

- 1) El registrador hace una nueva inscripción del bien dado en *Arras* indicando al nuevo propietario de estas.
- 2) Evita que el antiguo dueño otorgue en garantía (por cualquier forma de garantía) el bien inmueble que ya no le pertenece (el RPPyC no le permitirá gravar ni lucrar con el *bien* al antiguo dueño, no obstante si no se registra aunque exista un contrato Arral (por el notario o ratificado ante él) que indique al nuevo propietario, el RPPyC aún reconocerá como legítimo dueño al primero, por eso es importante **registrar** el bien para que el **RPPyC este actualizado y sepa quién es el nuevo propietario**).
- 3) Evita que el antiguo dueño actúe de mala fe, evitando que éste transmita la propiedad por medio de otra escritura pública, ya que el RPPyC sólo reconocerá como legítimo dueño al que esté inscrito actualmente en él sin importar que el antiguo dueño suscriba decenas de *escrituras públicas* en favor de varios pseudo-propietarios.
- 4) El **derecho oponible a terceros** que protege ante:
  - I) Herederos que no acepten la transmisión en caso de que el Obligado muera.
  - II) Embargos del *bien* por antiguas deudas del obligado ya que el *bien inmueble* registrado en el RPPyC ya no es propiedad del antiguo obligado.
  - III) Ejidatarios que no reconozcan al nuevo adquirente.

Asimismo, como resultado de aplicar también por *analogía* las reglas de la compraventa, proponemos que los contratantes paguen por mitad los gastos de escrituración pública del contrato Arral y del registro del nuevo propietario ante el

---

por ésta circunstancia, **surten efectos frente a terceros. Artículo 12 fracción II** de la Ley Registral para el Distrito Federal.

<sup>200</sup> Artículo 12 fracción VI de la Ley Registral para el Distrito Federal.

RPPyC, salvo pacto en contrario, tal como muestra el artículo 2263 de nuestro Código Civil Federal, relativo a la compraventa, que nos dice:

“**Artículo 2263.-** Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.”

Como resultado de aplicar también por *analogía* las reglas de la compraventa, proponemos que el *contrato Arral* debe ser en **escritura privada** cuando sean **bienes muebles**; o cuando sean **bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365** veces el salario mínimo general para la CDMX (antes D.F.); sin que con ello se prohíba a los particulares a inscribir sus *bienes inmuebles dados en Arras* con menor avalúo en el **RPPyC** para **formalizar su acto** (art. 2317 y 2321 primer párrafo CCF).

## 2.8. ELEMENTOS REALES.

Aquella prestación de **dar** o de **hacer**, que debe ser entregada en forma *real* o en forma *jurídica* puede recaer:

- Sobre bienes Muebles (aparatos electrónicos, etc.) e Inmuebles (casas, departamentos, etc.).
- Sobre bienes fungibles (dinero), no fungibles, tangibles e intangibles, corpóreos e incorpóreos.
- Sobre servicios.

La celebración del contrato principal debe realizarse en:

- El término determinado en el *contrato Arral* para que se celebre el contrato principal.

## 2.9. PERFECCIONAMIENTO.

El contrato de Arras se perfecciona con la entrega de una suma de dinero, bienes (muebles o inmuebles y fungibles o no fungibles), o de servicios en concepto de garantía Arral, ya sea de forma, únicamente, real/material o de forma jurídica, su aplicación al contrato en cuestión se explica a continuación:

\*La entrega **real/material**: Es entregar el servicio, el bien *mueble* o bien *inmueble*, o documento con el derecho de aquellos, en el instante y en la mano de la otra persona; es importante considerar que cuando es un *bien inmueble* si éste tiene la capacidad para ser desmontado del suelo y trasladarse a otra parte se convierte en *bien mueble* y será nuevamente *bien inmueble* una vez que se vuelva fijar al suelo.

\*La entrega **Jurídica**: Cuando el **Arratario** (quien recibe el *Arras*) incumplió pero no puede devolver personalmente el *Arras* que recibió ni el que tenía que dar de su bolsa al Arrador, ya sea porque el **Arrador** se niegue o porque no está presente o no es localizable, puede el **Arratario** cumplir mediante “*el ofrecimiento de pago y consignación*” con el cual la autoridad judicial recibirá el bien y el **Arratario** se deslindará de gastos de conservación y de intereses moratorios.

Cabe destacar que por lógica jurídica dicha suma o cosa fungible nunca pueden ser iguales ni mayores a la prestación que están garantizando del contrato principal, pues en caso contrario no tendría razón de ser el haber contratado *Arras* debido a que ya se estaría cumpliendo el contrato principal.<sup>201</sup>

**Luis ESTIVAL ALONSO**, dice que sustituyen al dinero cualquier otra forma de pago como el chequé, pagaré o letra de cambio, y que es imposible entregar bienes **no fungibles** ya que de lo contrario estaríamos ante una prenda o depósito, entre otras.<sup>202</sup>

Sin embargo, creemos que si se pueden entregar **bienes o cosas no fungibles**<sup>203</sup> y que para nada estaría mutando el *Arras* a otra figura como la *prenda* o el *depósito*, ya que *grosso modo* ni en la *prenda* ni el *depósito* hay una sanción

<sup>201</sup> Vid. DÍAZ ALABART, Silvia. “Las arras (I)”, *op cit.*, p.36.; Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis. *op cit.*, p.48.

<sup>202</sup> Cfr. ESTIVAL ALONSO, Luis, *op cit.*, pp.45 - 47.

<sup>203</sup> Bienes no fungibles son aquellos que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Artículo 763 del Código Civil Federal.

consistente en devolver el *Arras* más otro tanto; en el [punto 2.11](#) enunciamos más diferencias del *Arras* con la *prenda*, con el *depósito* y con otras figuras más, que impiden la mutación del *Arras* por el simple hecho de que admita **bienes no fungibles**, es decir, mostramos que la dación de **bienes no fungibles** no define ni convierte a ninguna figura jurídica en otra.

Asimismo, estamos en total desacuerdo con Luis ESTIVAL, en que los Títulos de Crédito mencionados sean sustitutos del dinero a entregarse en el *Contrato de Arras*, por los siguientes motivos:

Tabla 2 - Incompatibilidad de los títulos de crédito con el arras

Fuente: Elaboración propia

INCOMPATIBILIDAD DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO CON EL ARRAS		
CHEQUÉ. PAGARÉ Y LETRA DE CAMBIO	VS	CONTRATO DE ARRAS
<p>Los Títulos de Crédito <b>no ponen fin a la incertidumbre de pago</b> debido a que en ellos requerimos de <u>un elevado grado de confianza con aquel que lo suscribe a nuestro favor, ya que pudiera presentarse alguna de las siguientes cuestiones:</u></p> <p>I. Cobro de un cheque sin fondos.                      II. Cobro de un pagaré con dirección errónea del suscriptor, o sin actualizar y sin lugar de pago.                      III. Cobro de una letra de cambio con dirección errónea del suscriptor, o sin actualizar y sin lugar de pago.</p>	VS	<p>Al ser su naturaleza <b>Real</b>, es necesaria la entrega al momento y de manera física en las manos de la otra parte lo que <b>pone fin a la incertidumbre de pago</b> generada por una posible falsedad de domicilio.</p>

<p>IV. Negación del suscriptor a hacer efectivo el valor literal inmerso en el título de crédito;</p> <p>V. Cualquier otro motivo que impida hacer efectivo su cobro al suscriptor y se tenga que recurrir a la autoridad Judicial.</p>		
<p>Generan un desgaste físico y mental para el <i>tenedor</i>, ya que siempre deberá acudir a la autoridad Judicial a efecto de que el Juez revisé y haga obligatorio el valor literal del <i>Título</i> en un <i>Juicio Ejecutivo Mercantil</i> lo que para colmo no nos garantiza el pago del <i>Arras</i> y pone en peligro nuestro derecho a exigir las <u>ya que si el domicilio del deudor no era el correcto y no lo encuentran en un plazo determinado nuestro derecho a exigir el pago del <i>Arras</i> puede <i>prescribir</i></u>, es decir, puede fenecer por el paso del tiempo.</p>	<p>VS</p>	<p>El <b>Arratario</b> se evita el desgaste físico y mental de recurrir al <i>Juez</i> mediante un <i>Juicio Ejecutivo</i> en caso de que su contraparte incumpla, ya que este tiene en su poder el <i>Arras</i>.</p>
<p><b>Es jurídicamente ilógico e innecesario</b> dar una garantía (cheque, pagaré) para avalar otra garantía (Contrato Arral), porque sería lo mismo no haber contratado el <i>Arras</i> y pasar directamente al título de crédito.</p>		

Para finalizar este punto, **Luis ESTIVAL** nos dice que cuando haya 2 o más deudores o acreedores del mismo contrato principal, para el cual sirven de garantía,

podrá entregar el Arras cualquiera de los deudores a cualquiera de los acreedores, o viceversa.<sup>204</sup>

## 2.10. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Debido a que muy pocos autores se han pronunciado respecto a este asunto, proponemos la regulación de diversos modos de extinción del *contrato de Arras*, desde luego para tener una estructura jurídica más sólida y teniendo en cuenta que el *Objeto Indirecto* del Contrato es el mismo que el *Objeto de las Obligaciones contraídas*, consistentes en *dar, hacer o no hacer*, el cual al ser extinguido **termina con el contrato**; por consiguiente **tendremos como base a los modos de extinción de las obligaciones de la “Teoría General de las Obligaciones”**, misma que al ser una **ciencia del Derecho** no es exclusiva de nuestra legislación antes bien es creada por los razonamientos de diversos *juristas*<sup>205</sup> a lo largo de la historia, dichos modos de extinción son: el *pago o cumplimiento total en tiempo y forma*, el *ofrecimiento de pago y consignación*, la *dación en pago*, la *Delegatio*, la *compensación*, la *novación*, la *remisión de la deuda*, la *rescisión*, el *mutuo consentimiento*, el *caso fortuito o fuerza mayor* y la *declaración de nulidad absoluta*.

### 2.10.1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL CONFIRMATORIO.

Aquí propondremos algunos modos de extinción que son compatibles con el *Contrato Arral confirmatorio probatorio* y con el *Contrato Arral confirmatorio parte del precio*.

#### 2.10.1.1. POR CUMPLIMIENTO O PAGO.

Cumplir con el *contrato de Arras confirmatorio* significa que se **celebró y cumplió totalmente en tiempo-forma la ejecución del contrato principal**, puesto que ese

<sup>204</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis, *op cit.*, p.46

<sup>205</sup> Jurista no es sinónimo de legislador y menos en nuestra época, ya que jurista es el experto en materia jurídica, mientras que legislador es alguien que fue elegido por el pueblo que puede o no tener conocimientos jurídicos.

es su objetivo, es decir, la extinción del *contrato principal* por su adecuado cumplimiento (tiempo-forma) va de la mano con el cumplimiento del *Contrato de Arras confirmatorio*.

### **2.10.1.2. POR MUTUO CONSENTIMIENTO “CONTRARIUS CONSENSUS”.**

La terminación por *extinción del contrato principal* no es la única forma en que se puede extinguir este tipo de Arras, también puede acontecer que se extinga por sí mismo y que el contrato principal continúe con vida jurídica, esto mediante el simple **Mutuo consentimiento de las partes**.

Sin embargo, para que continúe con vida el *contrato principal*, la mencionada forma de terminación del *contrato de Arras* sólo tiene posibilidad cuando se trata del **Arras confirmatorio probatorio** (sin ser dinero) ya que el *Arras confirmatorio parte del precio* ya está unido al contrato principal, por lo que terminar con el *contrato Arral parte del precio* destruiría al Contrato principal, cayendo en una *imposibilidad jurídica* ya que los contratos accesorios no deben extinguir al contrato principal. Por tanto para terminar el *contrato de Arras confirmatorio probatorio* por “*mutuo consentimiento de las partes*” es necesario que el que recibió el *Arras confirmatorio probatorio* lo devuelva a su propietario.

### **2.10.1.3. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.**

En el caso del *Arras confirmatorio probatorio*, en el cual el **Arratario** tiene la obligación de devolver el *Arras* al terminar el contrato principal, puede acontecer que por **caso fortuito o por fuerza mayor** se pierda la cosa en *Arras*, lo que terminaría con el *Contrato de Arras confirmatorio probatorio* ya que en esos supuestos la obligación de devolver el *Arras probatoria* quedaría sin efecto, mientras que el **Arratario** haya hecho lo posible por resguardar el *Arras*, y la pérdida es para el dueño, esto debido a que es regla de todos los contratos civiles mexicanos según lo dispuesto por el artículo 2017 de nuestro *Código Civil Federal*, que dice al tenor literal lo siguiente:



“**Artículo 2017.-** En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes:

**V.** Si la cosa se pierde por **caso fortuito o fuerza mayor**, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.”

### **2.10.2. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL PENITENCIAL.**

Nos parece lógico mencionar que el *Arras penitencial* **termina** cuando **se cumple sin necesidad de la penalización**, o cuando a causa de **su incumplimiento** por cualquiera de las 2 partes **surte plenamente sus efectos penitenciales (pago por el “arrepentimiento”)**, o cuando **termina por voluntad de las partes o por la voluntad de ninguna.**

Derivado de lo anterior, enunciamos y explicamos los modos de consumación del *contrato de Arras penitencial*, que a nuestro juicio deben legislarse, apoyándonos en la “*Teoría General de las Obligaciones*”:

- 1) Por cumplimiento o pago;
- 2) Por ofrecimiento de pago y consignación “Obsignatio”;
- 3) Por dación en pago “Datio in solutum”;
- 4) Por pago hecho por un tercero “Delegatio”;
- 5) Por compensación “Compensatio”;
- 6) Por novación;
- 7) Por remisión de la deuda;
- 8) Por Rescisión;
- 9) Por el simple “mutuo consentimiento” “Contrarius consensus”;
- 10) Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- 11) Por declaración de nulidad absoluta;

Ahora procederemos a explicar cada uno de ellos en los siguientes puntos:

### 2.10.2.1. POR CUMPLIMIENTO O PAGO.

Cumplir con el *contrato de Arras penitencial* significa que se **celebró y cumplió totalmente en tiempo-forma la ejecución del contrato principal**, puesto que ese es su objetivo, es decir, la extinción del *contrato principal* por su adecuado cumplimiento (tiempo-forma) va de la mano con el cumplimiento del *Contrato Arral penitencial*.

Sin embargo, no podemos olvidar que si alguna de las partes no cumple de la forma establecida inicialmente o incurre en mora deberá hacer **su Pago de la “penitencia”**, también de la forma establecida o por medio de alguna de las formas de terminación del contrato, positivizadas o no positivizadas, que indica la “*Teoría General de las Obligaciones*”, es decir, habrá perdido el *Arras* (si es **Arrador**) o deberá devolverlo más un tanto de su bolsa (si es **Arratario**), para considerar que el *Contrato Arral penitencial* se haya terminado.

Dichas formas de pago de la penitencia, para terminar el contrato, son las mencionadas en los puntos siguientes.

### 2.10.2.2. POR OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIÓN “OBSIGNATIO”.

El antecedente más remoto que tenemos hasta ahora se remonta al Derecho Romano. En Roma, la “*Obsignatio*” trasladada al ámbito de formas de *extinción de las Obligaciones* se le traducía como “*pago por consignación*” y consistía en el depósito que hacía un deudor en una bolsa o recipiente que era sellado (**Obsignatio**) ante un templo o en una oficina pública porque su acreedor se había tardado en recibir el pago o porque no se encontraba dicho acreedor ni tampoco había nadie que se lo recibiera; el beneficio de la “*Obsignatio*” era que los intereses dejaban de generarse.<sup>206</sup>

---

<sup>206</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. *op cit.*, pp.227 y 269., véase en Digesto. 16, 3, 1, 36 y 37.

Esta forma de extinción de las Obligaciones tiene lugar cuando el deudor no puede hacer el pago porque el acreedor se rehúsa aceptar el pago sin dar un motivo legal de su negativa, o porque el *acreedor* se niega a entregarle al *deudor* el documento que acredita el pago., asimismo consiste en facultar al deudor de hacer su pago mediante depósito judicial, lo que tiene por consecuencia que se detengan los intereses y sea el acreedor quien pague los gastos de conservación de la cosa y los gastos del juicio de consignación.<sup>207</sup>

Sin embargo, para que opere la consignación “*el ofrecimiento de pago*” debe ser como lo habían pactado inicialmente las partes para tal circunstancia (ya sea el pago por cumplimiento o por incumplimiento), debido a que el Acreedor no está obligado a recibir algo que no habían acordado inicialmente, esto gracias al principio de ***pacta sunt servanda*** (los contratos deben ser cumplidos como inicialmente se pactaron).

Por su parte, nuestro Código Civil Federal, lo regula en sus artículos 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, que nos dicen al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 2097.-** El ofrecimiento seguido de la consignación hace veces de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley.”

**“Artículo 2098.-** Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa. “

---

<sup>207</sup> GARCÍA TÉLLEZ, Alejandra A. Manual de Derecho de las Obligaciones Civiles, Universidad Iberoamericana – Puebla, México, [En línea], Disponible: <http://s8c19fa3d40824af4.jimcontent.com/download/version/1409238034/module/10178258460/name/MANUAL%2520DE%2520DERECHO%2520DE%2520LAS%2520OBLIGACIONES%2520CIVILE%2520-%2520ALEJANDRA%2520GARCIA%2520T%25C3%2589LLEZ.pdf> p.69 último acceso lunes 12 de junio de 2017 a las 04:05 P.M.

“**Artículo 2099.-** Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida, con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales.”

“**Artículo 2100.-** La consignación se hará siguiéndose el procedimiento que establezca el Código de la materia.”

“**Artículo 2101.-** Si el juez declara fundada la oposición del acreedor para recibir el pago, el ofrecimiento y la consignación se tiene como no hechos.”

“**Artículo 2102.-** Aprobada la consignación por el juez, **la obligación queda extinguida con todos sus efectos.**”

“**Artículo 2103.-** Si el ofrecimiento y la consignación se han hecho legalmente, todos los gastos serán de cuenta del acreedor.”

A todo esto, consideramos que cuando hubo incumplimiento del contrato principal o cumplimiento inadecuado, el **Arras penitencial impone como consecuencia que se pierdan para aquél que incumplió más los intereses que devengan por mora**, si el **Arrador** fue quien incumplió no hay ningún problema porque el **Arratario** ya tiene en su poder el **Arras**; sin embargo, cuando el que incumplió fue el **Arratario** debe devolver las que recibió y dar un monto igual (de su bolsa) pero puede ocurrir que su contraparte se niegue a que le devuelvan el Arras que dio y el Arras al cual tiene derecho para astutamente cobrar intereses moratorios, o puede ocurrir que no sea posible entregárselas debido que no se encuentra y no tenga una cuenta bancaria para hacerle llegar el monto del Arras ni exista persona alguna a quien dejarle el Arras, hecho que también generaría intereses.

Derivado de lo anterior, el **Arratario** puede hacer su “*ofrecimiento de pago y consignación*” siempre que la contraprestación que está ofreciendo sea la que

---

inicialmente pactaron las partes, librándose así de la Obligación que adquirió por incumplimiento del *Contrato Arral* (ya sea que no haya celebrado el contrato principal, que no lo haya ejecutado en tiempo-forma o que no lo haya concluido), librándose de intereses que pudieran sobrevenir por mora y librándose de los gastos de conservación de la cosa en ***Arras***.

### 2.10.2.3. POR DACIÓN EN PAGO “DATIO IN SOLUTUM”.

El antecedente más remoto que tenemos hasta ahora se remonta al Derecho Romano. Ahí la “*Datio in solutum*” consistía en pagar una cosa por otra **si es que el acreedor lo consentía** ya que no estaba obligado a recibir algo que no se había pactado, asimismo si el acreedor sufría evicción total o parcial de la cosa que le dieron en dación se tenía por no hecha y renacía la obligación del deudor.<sup>208</sup>

Por su parte, nuestro Código Civil Federal, la regula en los artículos 2095 y 2096 que dicen al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 2095.-** La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.”

**“Artículo 2096.-** Si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la **dación en pago.**”

De lo anterior, podemos observar que esta figura ha pasado al Derecho Mexicano tal cual el Derecho Romano, además al ser un convenio ambas partes tienen que estar de acuerdo con dicha *dación*.

A todo esto, consideramos que cuando hubo incumplimiento del contrato principal o cumplimiento inadecuado, el *Arras penitencial* impone como

---

<sup>208</sup> PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. *op cit.*, pp.268 y 269., véase en Digesto.12, 1, 2, 1 i.f., así como en Digesto. 13, 5, 1, 5., por supuesto también en Digesto.46, 3, 46 pr.

consecuencia que se pierdan para aquél que incumplió, si el **Arrador** fue quien incumplió no hay ningún problema porque el **Arratario (nuevo acreedor)** ya tiene en su poder el *Arras*; sin embargo, cuando el que incumplió fue el **Arratario (nuevo deudor)** debe devolver las que recibió y dar un monto igual (de su bolsa) pero puede ocurrir que por cualquier circunstancia en ese momento no tenga dinero para pagar el monto que le corresponde (el de su bolsa) pero gracias a que posee bienes puede negociar una *dación en pago* con su contraparte, es decir, negociar que el *Arras* sea pagado con una forma distinta a la establecida ya sea con bienes muebles o bienes inmuebles.

#### **2.10.2.4. POR PAGO HECHO POR UN TERCERO “DELEGATIO”.**

El antecedente más remoto que tenemos hasta ahora se remonta al Derecho Romano, ahí la “*Delegatio*” consistía en el pago de la deuda que hacía un tercero sin conocer al deudor o con autorización de aquel, y podía pedir la restitución de lo que pagó, **pero si el deudor expresamente no le dio autorización al tercero para que pague este no podrá pedir la restitución de lo que pagó.**<sup>209</sup>

Por su parte, nuestro *Código Civil Federal*, lo regula en sus artículos 2065, 2066, 2067, 2068, 2072, que dicen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 2065.-** El pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes o **por cualquiera otra persona** que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.”

“**Artículo 2066.-** Puede también hacerse **por un tercero no interesado** en el cumplimiento de la obligación, que obre con consentimiento expreso o presunto del deudor.”

<sup>209</sup> *Ibidem*, p.267., véase en Digesto.3, 5, 38 (39) también Digesto.46, 3, 23 y 53.

“**Artículo 2067.-** Puede hacerse igualmente **por un tercero ignorándolo el deudor.**”

“**Artículo 2068.-** Puede, por último, **hacerse contra la voluntad del deudor.**”

“**Artículo 2072.-** El acreedor está obligado a aceptar el pago hecho **por un tercero;**”

Derivado de lo anterior, percibimos que en la antigüedad no se permitía que el pago se hiciera por un *tercero* contra la voluntad del deudor, pero en la actualidad si se permite.

Consideramos que puede acontecer que el **Arrador** incumpla pero no hay problema porque el **Arratario** ya tiene en su poder el *Arras*; sin embargo, cuando el que incumplió fue el **Arratario** debe devolver las que recibió y dar un monto igual (de su bolsa) pero puede ocurrir que por cualquier circunstancia en ese momento no tenga dinero para pagar el monto que le corresponde (el de su bolsa) ni tampoco cuenta con bienes para negociar una “Datio in solutum”, no obstante, conoce a personas (terceros) que pueden ayudarle hacer frente a esta obligación.

En consecuencia, un *tercero* puede hacer frente a la Obligación de pagar un **Arras** que en concepto de “poenitentia” adquirió aquel que no cumplió con el **Contrato Arral penitencial**, ya sea que tenga o no interés jurídico, o por cualquier otra causa incluso contra la voluntad del deudor; asimismo, dicho *tercero* que pague por el deudor del *Arras* sólo tendrá derecho a exigir el monto que prestó.

Lo anterior se hizo considerando que el contrato de Arras ya fue incumplido, (cuando el *tercero* sólo interviene para pagar la deuda del *Arratario*) pero puede acontecer que el **tercero** intervenga cuando aún se está celebrando el *contrato Arral*, es decir cuando lo debiera otorgar el Arrador.

---

Proponemos que cuando en la celebración del contrato de Arras este sea entregado por un tercero, dicha entrega se haga a nombre del **Arrador**, asimismo proponemos que si el **Arratario** incumple con el contrato *Arral*, el Arras obtenido por “poenitentia” pase a manos del Arrador y no del tercero que otorgó el Arras, de modo que el *tercero* sólo tiene derecho a exigirle a aquel a quien garantizó, el mismo monto o cosa que dio, y no más; asimismo, proponemos que el préstamo del *Arras* que haga el *tercero* se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que decidan celebrar, ya que si el *tercero* prestó en *Arras* un bien insustituible y el otro lo pierde por incumplir el **contrato Arral penitencial** o *Arral penal*, debe ser responsable frente al *tercero* que le prestó el *Arras*.

La justificación a la propuesta anterior se basa en evitar que el *tercero* lucre con el *contrato Arral*, ya que podría intentar realizar actos de comercio dada la severidad del *Arras* y malévolamente exigirle al sujeto que es parte en el contrato principal (y a quien le va prestar el *Arras*) que se quedará con el *Arras* si su contraparte incumple en cambio si éste es el que incumple las pérdidas serán para él y no para el *tercero*. Entendiendo que el fin del Arras no es generar lucro para ninguna de las partes ni mucho menos para un tercero, ya que la penalidad de perder el *Arras* (para el **Arrador**) o de devolverlo más otro tanto (para el **Arratario**) se hace como una “poena” sanción (en Arras penal) o como el pago de una “poenitentia” arrepentimiento (en Arras penitencial), por consiguiente se deben limitar los alcances cuando un *tercero* otorgue el *Arras*.

Asimismo, nuestra propuesta evita tantos juicios enredados como los que se dieron en España, como nos comenta Patricio CARVAJAL, en los que hay relaciones trilaterales, donde no se sabe quién tiene derecho a exigir el *Arras*, si el *tercero* o el sujeto a quien le prestaron el *Arras*.



### 2.10.2.5. POR COMPENSACIÓN “COMPENSATIO”.

Decía MODESTINO, citado por PADILLA SAHAGÚN que “**Compensatio est debiti et crediti inter se contributio** (la compensación es el balance de una deuda y de un crédito entre sí).”<sup>210</sup>

Por su parte, nuestro Código Civil Federal, la regula en sus artículos 2185 y 2186, que dicen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 2185.-** Tiene lugar la **compensación** cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.”

“**Artículo 2186.-** El efecto de la compensación **es extinguir por ministerio de la ley las dos deudas, hasta la cantidad que importe la menor.**”

A todo esto, consideramos que puede acontecer que el **Arrador** incumpla pero no hay ningún problema porque el **Arratario** ya tiene en su poder el *Arras*; sin embargo, cuando el que incumplió fue el **Arratario** debe devolver las que recibió y dar un monto igual (de su bolsa) pero puede ocurrir que por cualquier circunstancia en ese momento no tenga dinero para pagar el monto que le corresponde (él de su bolsa) ni tampoco cuente con bienes para negociar una “*Datio in solutum*”, ni tampoco conozca personas que puedan ayudarle hacer frente a esta obligación, no obstante, recuerda que el **Arrador** le debe dinero y decide hacer efectivo el crédito a su favor que tiene con él, de esa manera ya no tendrá que pagar tanto al **Arrador** y en el mejor de los casos podrá extinguir la deuda por compensación.

### 2.10.2.6. POR NOVACIÓN.

Nuestro Código Civil Federal, nos menciona:

---

<sup>210</sup> *Ibidem*, p.274., véase en D.16, 2, 1.

“**Artículo 2213.-** Hay **novación** de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo [sic] una obligación nueva a la antigua.”

“**Artículo 2215.-** La novación nunca se presume, debe constar expresamente.”

Derivado de lo anterior, consideramos que pudiera acontecer que las partes decidan **modificar el término** en que se deberá celebrar el contrato principal, cambiar el tipo de Arras (ya sea de Penal a Penitencial, Penitencial a Penal, Penal a confirmatorio etc.), o **modificar el importe del Arras**, situaciones en las cuales el primer *contrato Arral* queda extinto para dar vida y validez al nuevo contrato Arral.

Asimismo, tiene aplicación la teoría de la imprevisión la cual da la facultad para **modificar o revocar** el contrato cuando las circunstancias sean distintas a las que habían cuando se celebró el contrato, por lo que el Contrato Arral Penitencial también se puede novar por las siguientes causas:

- I. Cuando surjan circunstancias que vuelvan imposible el cumplimiento del contrato principal.
- II. Cuando se modifique el contrato principal de manera que resulte en una excesiva onerosidad para una de las partes.

#### **2.10.2.7. POR REMISIÓN DE LA DEUDA.**

Nuestro *Código Civil Federal*, la regula en los artículos 2209, 2210 y 2211, que dicen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 2209.-** Cualquiera puede renunciar su derecho y **remitir**, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe.”

“**Artículo 2210.-** La condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias; **pero la de éstas dejan subsistente la primera.**”

“**Artículo 2211.-** Habiendo varios fiadores solidarios, el perdón que fuere concedido solamente a alguno de ellos, en la parte relativa a su responsabilidad, no aprovecha a los otros.”

Derivado de lo anterior, consideramos que puede acontecer que la parte que ha cumplido con sus obligaciones **Arrales** renuncie totalmente a su derecho en recibir el pago por concepto de “poenitentia” que le es debida por aquel que incumplió; o puede que condone (perdone) parte de aquella deuda. Si hay una *remisión total* en automático se extingue la **Obligación Arral penitencial** (pero las partes se deben devolver cualquier otro pago parcial realizado que no haya sido en Arras), en cambio sí hay una *remisión parcial* se deberá cubrir el monto restante y de esa manera también **se extingue la obligación Arral penitencial** (pero las partes se deben devolver cualquier otro pago parcial realizado que no haya sido en Arras).

#### **2.10.2.8. POR RESCISIÓN.**

Nuestro Código Civil Federal, la regula en el artículo 1949 que dice al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 1949.-** La facultad de resolver las obligaciones se entiende **implícita en las recíprocas**, para el caso de que uno de los obligados no 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.”

También tiene relación el artículo 1859 del citado Código, que dice:

**“Artículo 1859.-** Las disposiciones legales sobre contratos **serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos**, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.”

Debido a que la facultad para *rescindir* la incluyen todos los contratos, y dado que la naturaleza del *Arras* es contractual, por lo tanto tiene la facultad de rescindir el *Contrato de Arras* aquella parte que se vea afectada por el incumplimiento de la otra parte. Ahora bien, incumplir con el *Contrato de Arras* implica:

- I. No llegar a celebrar el Contrato principal.
- II. No ejecutar adecuadamente el Contrato principal, ya sea por tiempo o por forma.
- III. No ejecutar completamente el Contrato principal.

#### **2.10.2.9. POR MUTUO CONSENTIMIENTO “CONTRARIUS CONSENSUS”.**

Así como las partes generaron un “*consensus*” (consentimiento) que dio nacimiento a la obligación también puede haber uno en sentido contrario para extinguirla, es decir un “*contrarius consensus*”, así pues en la antigua Roma era la extinción de las obligaciones mediante el consentimiento de las partes sin embargo sólo operaba para contratos consensuales.<sup>211</sup>

Ahora bien, nuestro Código Civil Federal, así como da la facultad para crear convenios también otorga facultad para extinguirlos, esto lo vemos en el artículo 1792 que nos dice al tenor literal lo siguiente

---

<sup>211</sup> *Ibidem*, p.272.

“**Artículo 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para **crear**, transferir, modificar **o extinguir** obligaciones.”

Por lo que si ambas partes están de acuerdo en extinguir el *contrato Arral penitencial*, lo pueden hacer sin responsabilidad para ninguna de ellas.

Es importante mencionar que cuando mutuas partes decidan terminar el contrato, el Arras debe restituirse.<sup>212</sup>

#### **2.10.2.10. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.**

Si el incumplimiento del contrato principal por cualquiera de las 2 partes es ocasionado por **caso fortuito o fuerza mayor**, se extingue el contrato sin responsabilidad para ninguna, por lo que deben ser devueltas sin el doble.<sup>213</sup>

Cuando el contrato no pueda ser cumplido por culpa de ambas partes o de ninguna el Arras debe restituirse.<sup>214</sup>

Al respecto, nuestro Código Civil Federal, dice que si la contraparte provocó que el otro no pudiera cumplir entonces no podrá hacer efectiva la pena, ni tampoco cuando sea ocasionado por *caso fortuito o fuerza mayor*, en sus artículos 1847 y 2111 que dicen al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 1847.-** No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por **hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable**.”

“**Artículo 2111.-** Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone.”

<sup>212</sup> Vid. HERNÁNDEZ GIL, Félix., *op cit.*, p.89.

<sup>213</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las arras (I)”, *op cit.*, pp.4 y 5.

<sup>214</sup> Vid. HERNÁNDEZ GIL, Félix., *op cit.*, p.89.

Proponemos que aquel que actúe con *dolo*, *culpa* o con *mala fe*, y con conocimiento acerca de la previsión del *caso fortuito* o *fuerza mayor* o con su intervención para que llegara a suceder, para dificultarle a su contraparte la celebración, ejecución o el cumplimiento del contrato principal, no podrá exigir el cumplimiento (como menciona el artículo 1847 CCF) tampoco el pago de la penitencia, además se le considerará que ha incumplido el contrato arral y debe de sufrir la pérdida del Arras (si es **Arrador**) o devolver las dadas más otro tanto igual (si es **Arratario**), es decir, sufrir la “**poenitentia**”.

#### **2.10.2.11. POR DECLARACIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.**

Como ya se dijo en el capítulo 1, la *nulidad absoluta* es cuando las partes no pueden subsanar aquel desperfecto del *acto jurídico* que fue percibido con posterioridad a su celebración, lo que ocasiona que los beneficios adquiridos a las partes derivados de los efectos legales sean **revocados** como si no se hubiese celebrado el *acto jurídico*.

Derivado de lo anterior, consideramos que el *Contrato Arral penitencial* se vuelve nulo de manera absoluta si posterior a su celebración (a su vida jurídica) se detecta que alguno de sus elementos de validez (capacidad de los contratantes, ausencia de vicios en el consentimiento, licitud en el objeto-motivo-fin, y su forma escrita) tiene un desperfecto que no puede ser subsanado, por lo que los beneficios garantes son revocados como si no se hubiese celebrado el **contrato Arral penitencial** y en consecuencia el *Arras* debe devolverse.

#### **2.10.3. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRAL PENAL.**

En este punto proponemos toda una estructura para la terminación del **contrato Arral penal**, basándonos en la “**Teoría General de las Obligaciones**”.

Es importante mencionar que en el **contrato de Arras penal**, el pagar la sanción o “poena” NO da derecho a desligarse del cumplimiento total de la

---

**Obligación principal**, ya que el pago de la “*poena*” sólo es un castigo por incumplimiento.

En ese sentido, el **contrato de Arras penal** termina generalmente por su total cumplimiento en tiempo-forma, aunque también puede terminar por otras causas como acordar una novación, que una parte rescinda, el mutuo consentimiento en terminar el *contrato Arral penal*, el caso fortuito o fuerza mayor, y la declaración de nulidad absoluta.

- 1) Por cumplimiento;
- 2) Por novación;
- 3) Por Rescisión;
- 4) Por el simple “mutuo consentimiento” “Contrarius consensus”;
- 5) Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- 6) Por declaración de nulidad absoluta.

Ahora procederemos a explicar cada uno de ellos en los siguientes puntos:

#### **2.10.3.1. POR CUMPLIMIENTO.**

Cumplir el *contrato de Arras penal* significa que se **celebró, ejecutó en tiempo-forma y cumplió totalmente con el contrato principal**, puesto que ese es su objetivo, es decir, la extinción del *contrato principal* por su adecuado cumplimiento (tiempo-forma) va de la mano con el cumplimiento del *Contrato Arral penal*.

Sin embargo, consideramos que a diferencia del *contrato Arral penitencial*, en el ***contrato Arral penal* no se admite como forma de terminación el PAGO** de su “pena” (en caso de que alguna de las partes incumpla); ya que en caso de incumplimiento se deberá hacer el **PAGO** de la “poena” sin adquirir el derecho a desligarse de la Obligación, es decir, en caso de que alguna de las partes incumpla deberá hacer frente a 2 obligaciones consistentes en cumplir el contrato principal

totalmente y pagar su “poena”, siendo una de las características que diferencia el **contrato Arral penal** del *contrato Arral penitencial*.

Con base en lo anterior, **además del cumplimiento total del contrato principal**, aquel que incumpla **también debe pagar su “poena”** en la forma que inicialmente se pactó o en una nueva forma que acepte aquel si ha cumplido con sus obligaciones **arrales** (el acreedor), pudiendo ser cualquiera de las siguientes:

- 1) *Por ofrecimiento de pago y consignación “Obsignatio”*: Consideramos que es útil para que el **Arratario** pague su “pena” en caso de que incumpla, y de esta manera no le generen intereses por mora en el pago del Arras debido, y se libre de gastos de conservación de la cosa en “Arras”. Todo lo anterior **sin eximirse de cumplir totalmente el contrato principal como ya se mencionó anteriormente**.
- 2) *Por dación en pago “Datio in solutum”*: Consideramos que es útil para que el **Arratario** pague su “pena” en caso de que incumpla y no pueda pagar la “pena” como inicialmente se pactó, **sin eximirse de cumplir totalmente el contrato principal como ya se mencionó anteriormente**.
- 3) *Por pago hecho por un tercero “Delegatio”*: Consideramos que un tercero puede hacer frente a la Obligación del Arratario en pagar el Arras en concepto de “pena” que adquirió por incumplir con el Contrato Arral penal, no obstante sigue viva la Obligación de cumplir totalmente el contrato principal como ya se mencionó anteriormente.

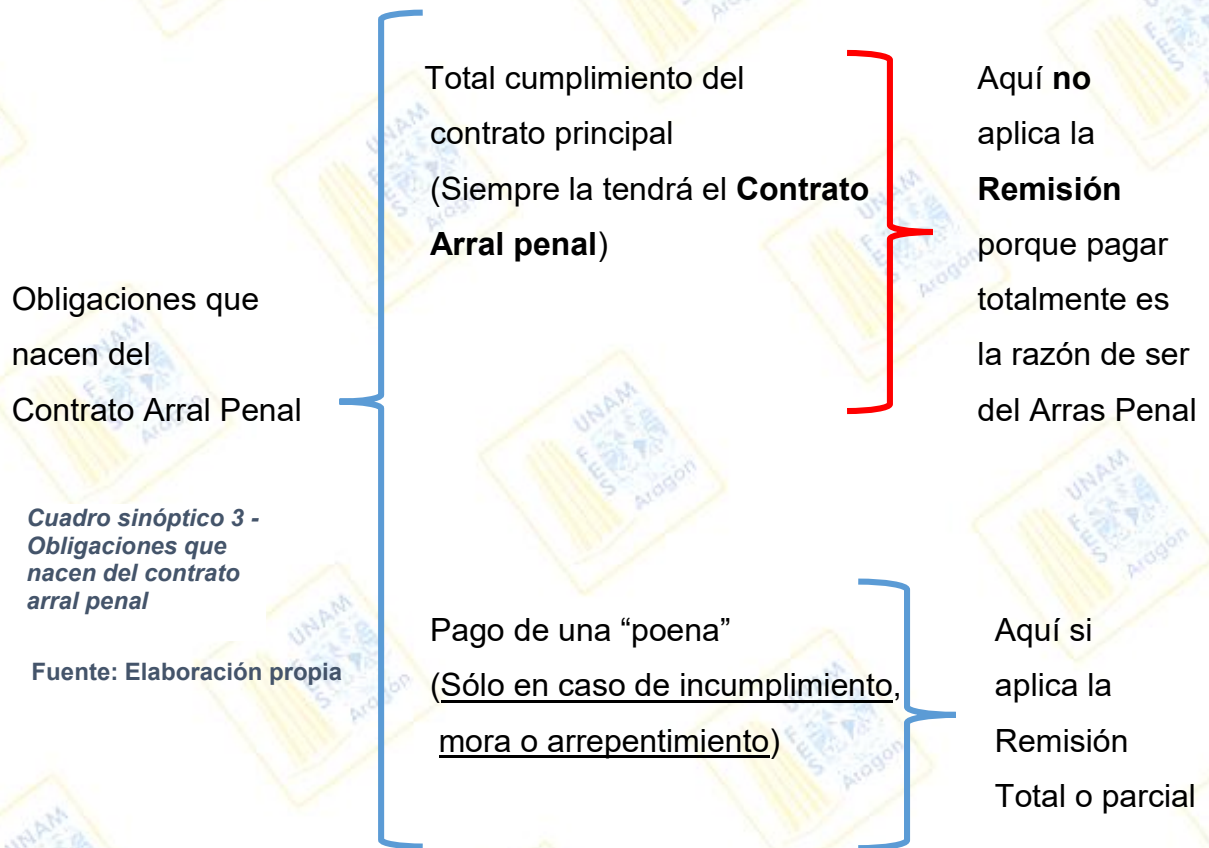
En caso de que el préstamo del Arras se haga antes de celebrar el *contrato Arral*, esté tendrá sus reglas dependiendo del tipo de *contrato de préstamo* que hayan celebrado el *tercero* y *la otra parte*, y será independiente de la relaciones que tengan **Arrador** y **Arratario**, por lo que el *tercero* no tendrá el derecho a exigir el Arras que algunas de las partes haya ganado, sólo tendrá derecho a exigir el mismo monto o cosa que dio y no más (es decir, no el doble).



4) *Por compensación “Compensatio”*: Consideramos que si el **Arratario** incumplió con el *Contrato de Arras penal* pero tiene un crédito a su favor exigible al **Arrador**, podrá hacerse la diferencia para determinar si la deuda por “poena” se extingue o sólo se reduce, **pero esto no exime de tener que cumplir totalmente el contrato principal como ya se mencionó anteriormente.**

5) *Por remisión de la deuda*: Consideramos que puede acontecer que la parte que si ha cumplido con sus obligaciones **arrales** renuncie totalmente a su derecho en recibir el pago por concepto de “poena” que le es debida por aquel que incumplió; o puede que condone (perdone) parte de aquella deuda, no obstante, **no se extingue su derecho en exigir el cumplimiento total del contrato principal como ya se mencionó anteriormente.**

Consideramos que en el *contrato de Arras penal* la *remisión de la deuda* sólo actúa de manera efectiva para reducir la “poena” o sanción por incumplir el *contrato Arral penal*, pero **nunca** puede aplicarse para reducir la Obligación de cumplir TOTALMENTE con el contrato principal, porque la naturaleza del ***contrato Arral penal*** es obligar al cumplimiento total, **por lo que reducir esa obligación para “que no se exija el total cumplimiento” terminaría por hacer inútil el haber contratado el Arras penal**, es decir, *la remisión de la deuda* es incompatible con el objetivo principal del *contrato Arral penal* (que consiste en obligar al cumplimiento total del contrato principal) y sólo se puede aplicar al pago de la “poena” por incumplir. Esto se explica con el siguiente cuadro sinóptico:



Derivado del razonamiento anterior, proponemos que **se deba prohibir** expresamente en la ley la condonación para reducir la “obligatoriedad” del **contrato de Arras penal**, consistente en obligar a cumplir totalmente con el contrato principal. Dicha prohibición propuesta es posible gracias al artículo 2209 de nuestro Código Civil Federal, que dice al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 2209.-** Cualquiera puede renunciar su derecho y **remitir**, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, **excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe.**”

### 2.10.3.2. POR NOVACIÓN.

Como ya se dijo en puntos anteriores, *novar* significa alterar el contrato sustituyendo la Obligación antigua por una Obligación nueva. Puede acontecer que las partes

decidan modificar el plazo en que se deberá celebrar el contrato principal, cambiar el tipo de Arras (ya sea de Penal a Penitencial, Penitencial a Penal, Penal a confirmatorio etc.), o modificar el importe del Arras, situaciones en las cuales el primer *contrato Arral* queda extinto para dar vida y validez al nuevo contrato Arral.

Asimismo, tiene aplicación la *teoría de la imprevisión* la cual da la facultad para **modificar** o **revocar** el contrato cuando las circunstancias sean distintas a las que habían cuando se celebró el contrato, por lo que el Contrato Arral Penal también se puede novar por las siguientes causas:

- I. Cuando surjan circunstancias que vuelvan imposible el cumplimiento del contrato principal.
- II. Cuando se modifique el contrato principal de manera que resulte en una excesiva onerosidad para una de las partes.

#### **2.10.3.3. POR RESCISIÓN.**

Ya antes se dijo que si alguna de las partes incumple debe hacer frente a dos Obligaciones las cuales son cumplir totalmente el contrato principal y pagar su "poena"; no obstante si el perjudicado lo decide puede optar por rescindir el *Contrato Arral* con el resarcimiento de los *daños y perjuicios*, debido a que es una facultad que otorga nuestro *Código Civil Federal* en su artículo 1949 que ya se mencionó anteriormente.

Aunque es muy poco probable que el perjudicado renuncie a su derecho de exigir el cumplimiento total y a su derecho de quedarse con el Arras, lo mencionamos porque es una facultad que nuestro *Código Civil Federal* otorga a todos los contratos.

#### **2.10.3.4 POR MUTUO CONSENTIMIENTO "CONTRARIUS CONSENSUS".**

De la misma forma en que sucede con el *contrato Arral penitencial*, creemos que el **contrato Arral penal** puede terminar, sin responsabilidad para ninguna de las

partes, por un convenio entre ellas y en ese supuesto el **Arras penal** debe restituirse.

#### **2.10.3.5. POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR.**

De la misma forma en que sucede con el *contrato Arral penitencial*, **por analogía** creemos que si el incumplimiento del contrato principal por cualquiera de las 2 partes es ocasionado por **caso fortuito o fuerza mayor**, se extingue el contrato sin responsabilidad para ninguna, por lo que deben ser devueltas sin el doble; asimismo, cuando ambas tengan la culpa o ninguna, el *arras* debe restituirse.

Proponemos que aquel que actúe con *dolo, culpa o mala fe*, con conocimiento acerca de la previsión del *caso fortuito o fuerza mayor* o con su intervención para que llegara a suceder, para dificultarle a su contraparte la celebración, ejecución o el cumplimiento del contrato principal, no podrá exigir el cumplimiento (como menciona el artículo 1847 CCF) tampoco el pago de la pena arral, además se le considerará que ha incumplido el contrato arral y debe de sufrir la pérdida del Arras (si es **Arrador**) o devolver las dadas más otro tanto igual (si es **Arratario**), es decir, sufrir la “**poena**”.

#### **2.10.3.6. POR DECLARACIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.**

Como ya se dijo en el capítulo 1, la *nulidad absoluta* es cuando las partes no pueden subsanar aquel desperfecto del *acto jurídico* que fue percibido con posterioridad a su celebración, lo que ocasiona que los beneficios adquiridos a las partes derivados de los efectos legales sean **revocados** como si no se hubiese celebrado el *acto jurídico*.

Derivado de lo anterior, el *Contrato Arral penal* se vuelve nulo de manera absoluta si posterior a su celebración (a su vida jurídica) se detecta que alguno de sus elementos de validez (capacidad de los contratantes, ausencia de vicios en el consentimiento, licitud en el objeto-motivo-fin, y su forma escrita) tiene un desperfecto que no puede ser subsanado, por lo que los beneficios garantes son

revocados como si no se hubiese celebrado el **contrato Arral penal** y en consecuencia el Arras debe devolverse.

## 2.11. DIVERSAS CONFUSIONES EXISTENTES CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRAS.

### 2.11.1. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y CONTRATO DE PROMESA

Tabla 3 - Diferencia entre arras y contrato de promesa Fuente: Elaboración propia

	EL CONTRATO DE ARRAS	EL CONTRATO DE PROMESA
1	En México actualmente (2017) el <i>contrato de Arras</i> es un contrato <b><u>Atípico</u></b> .	El <i>Contrato de Promesa</i> es un contrato <b><u>Típico</u></b> . [art.2243-2247 CCF]
2	Cualquier tipo de contrato de arras es exclusivamente <b>bilateral</b> .	Este puede ser un contrato <b>unilateral</b> o <b>bilateral</b> . [art.2244 CCF]
3	Da origen a obligaciones de <b><u>DAR y HACER</u></b> . <b>DE DAR:</b> a) Porque se pueden otorgar bienes en <i>Arras</i> .  <b>DE HACER:</b> a) Porque obligan a: I. <b>Celebrar</b> el contrato definitivo; II. <b>Ejecutar</b> el contrato definitivo en tiempo-forma; III. <b>Cumplir totalmente</b> el contrato definitivo. b) Porque se pueden otorgar servicios en <i>Arras</i> .	Sólo da origen a obligaciones de <b><u>HACER</u></b> , consistentes en sólo <b>celebrar</b> el contrato definitivo y <b>no se otorga nada al momento de su celebración</b> (ni cosa ni servicio). [art. 2245 CCF]

4	El <i>Arras confirmatorio</i> parte del <b>precio no obliga a la celebración</b> del contrato principal, además es una <u>prueba para reafirmar la celebración del <b>contrato principal</b></u> y un adelanto del mismo.	El contrato de Promesa <b>obliga a celebrar</b> el contrato principal, pero tanto si el promitente transfiere la propiedad de la cosa prometida a otra persona <b>antes de haber celebrado el contrato con la primera</b> , será responsable de daños y perjuicios. [art.2247 CCF]
5	El <i>Arras Penal</i> obliga a <u>celebrar, ejecutar y cumplir</u> totalmente el contrato definitivo, y <b>en caso de incumplimiento se tiene como sanción perder el Arras</b> pero continúa la Obligación de cumplir totalmente el contrato principal.	Únicamente obliga a <u>celebrar</u> el Contrato. [art. 2245 CCF]

### 2.11.2. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y GARANTÍA PRENDARIA.

Tabla 4 - Diferencia entre arras y garantía prendaria Fuente: Elaboración propia

	EL CONTRATO DE ARRAS	GARANTÍA PRENDARIA
1	En México actualmente (2017) la <i>Garantía Arral</i> es hecha valer por medio de un contrato <b><u>Atípico</u></b> .	La <i>Garantía Prendaria</i> es hecha valer por medio un contrato <b><u>Típico</u></b> . [art.2856-2892 CCF]
2	Cualquier tipo de <i>contrato de arras</i> es exclusivamente <b>bilateral</b> . El <i>Arras Penitencial</i> y el <i>Arras Penal</i> son exclusivamente <b>bilaterales</b> , porque <b>exponen</b> y <b>garantizan</b> la obligación de ambas partes.	La <i>prenda</i> tiene carácter <b>unilateral</b> puesto que solo obtiene <u>garantía de cumplimiento</u> (provecho) aquel que la recibe, mientras que aquel que la otorga <u>no recibe ninguna garantía de cumplimiento</u> de su contraparte. <sup>215</sup>

<sup>215</sup> Vid. ESTIVAL ALONSO, Luis *op cit.*, p.97; Vid. HERNÁNDEZ GIL, Félix., *op cit.*, p.83; Vid. DÍAZ ALABART, Silvia. "Las Arras (I)", *op cit.*, p.38

3	El <i>contrato de Arras</i> recae sobre <u>bienes muebles, bienes inmuebles y sobre servicios.</u>	La <i>prenda</i> sólo recae sobre <u>bienes muebles.</u> [art.2856 CCF]
4	La <i>Garantía Arral</i> es <u><i>sui generis</i></u> porque puede ser <u><b>Real Intuitu Rei o Real Intuitu Personae.</b></u>	La <i>prenda</i> sólo es <u><b>Real Intuitu Rei.</b></u>
	El <i>Arras Penal</i> <u>garantiza la celebración, la correcta ejecución en tiempo-forma y el cumplimiento total del contrato principal.</u>	La <i>prenda</i> sólo garantiza el <u>cumplimiento del contrato principal</u> , por lo que deja de lado la celebración, y no le importa cómo se dé la ejecución mientras que se cumpla totalmente la Obligación. [art.2856 CCF]
5	No se puede dar en <i>Arras</i> ningún <i>título de crédito.</i>	Se puede dar en <i>prenda</i> un <i>título de crédito.</i> [art.2861 CCF]
6	El <u><i>Arras confirmatorio</i></u> parte del <u>precio</u> no se devuelve.	El acreedor debe restituir la <i>prenda</i> después de haberle sido pagada la deuda y otros gastos. [art.2876 f-II CCF]
7	El <i>Arras Penitencial</i> y el <i>Arras Penal</i> , en caso de incumplimiento o mora admiten que la parte que no ha faltado al cumplimiento del contrato <b>se apropie automáticamente del Arras</b> (o pueda exigir las dadas más un mismo tanto).  Asimismo, aunque el <u><i>Arras Penal</i></u> impone como “poena” la pérdida del <i>arras</i> para la parte que incumplió,	En caso de incumplimiento del deudor, el acreedor debe acudir al juez para iniciar un complicado y costoso <i>procedimiento de remate</i> , publicar edictos etc. [art.2881 CCF]  En caso de que el <i>acreedor</i> quiera quedarse con la <i>prenda</i> <b>no puede apropiarse de ella automáticamente al incumplimiento del deudor</b> , más

	<p><b>no da por terminada la Obligación</b> ya que sólo era una sanción.</p>	<p>bien al momento de celebrar la <i>prenda</i> <u>deben convenir el acreedor con el deudor en que se fijará</u> un precio a la <i>prenda</i> si el deudor incumple y llega el <b><u>vencimiento del contrato</u></b> (el precio nunca se fija al inicio), y en base a esa valoración se devolverá el excedente al deudor o se le requerirá el faltante a este mismo, y <b>de esa forma se da por pagada (terminada) la Obligación.</b></p>
8	<p>El <i>Arras</i> es por mucho inferior al valor de la prestación de garantía, aunque ya antes habíamos recomendado que el <i>Arras Penitencial</i> debe ser mayor al 50% no así con el <i>Arras Penal</i> que puede ser de cualquier valor (inferior o superior al 50%).</p>	<p>La <i>prenda</i> tiene un valor <b>similar</b> al de la prestación que garantiza.<sup>216</sup></p>

### **2.11.3. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.**

Tabla 5 - Diferencia entre arras y garantía hipotecaria Fuente: Elaboración propia

	<b>EL CONTRATO DE ARRAS</b>	<b>GARANTÍA HIPOTECARIA</b>
1	<p>En México actualmente (2017) la <i>Garantía Arral</i> es hecha valer por medio de un contrato <b><u>Atípico</u></b>.</p>	<p>La <i>Garantía Hipotecaria</i> es hecha valer por medio un contrato <b><u>Típico</u></b>. [art.2893 CCF]</p>
2	<p>El <i>contrato de Arras</i> recae sobre <b><u>bienes muebles, bienes inmuebles y sobre servicios.</u></b></p>	<p>Debido a que el art. 2893 CCF no exige que los bienes hipotecables sean forzosamente <b>INMUEBLES</b>; entonces</p>

<sup>216</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las Arras (I)", *op cit.*, p.38.



		también pueden hipotecarse <b>bienes muebles</b> , ej. <b>Embarcaciones etc.</b>
3	La <i>Garantía Arral</i> es <b><u>sui generis</u></b> porque puede ser <b><u>Real Intuitu Rei o Real Intuitu Personae.</u></b>	La <i>Garantía Hipotecaria</i> sólo es <b><u>Real Intuitu Rei.</u></b>
4	Cualquier tipo de <i>contrato de arras</i> es exclusivamente <b>bilateral.</b>	Es un <i>contrato unilateral</i> porque <u>solamente tiene derechos el acreedor</u> , consistentes en tener la facultad de cobrarse con el valor del bien hipotecado en caso de incumplimiento de su contraparte, y <u>sólo tiene obligaciones el deudor</u> , porque es quien debe dar un bien en garantía. [art.2893 CCF]
5	En el <i>Arras confirmatorio-parte del precio</i> en caso de incumplimiento o mora, se debe restituir el <i>monto</i> o <i>bien</i> dado en <i>Arras</i> ya que carecen de efectos penales.	En caso de incumplimiento del <i>deudor</i> , el <i>acreedor</i> puede cobrarse con el valor del <i>bien</i> hipotecado. [art.2893 CCF]
6	El <i>Arras confirmatorio-probatorio</i> , <i>Arras penitencial</i> y <i>Arras penal</i> , deben devolverse una vez cumplida la <i>Obligación</i> . Sin embargo <u>es imposible que se devuelva</u> el <b>Arras confirmatorio-parte del precio.</b>	Una vez cumplida la <i>Obligación</i> se debe de cancelar el gravamen o hipoteca ante el RPPyC.

### 2.11.4. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y LA FIANZA.

Tabla 6 - Diferencia entre arras y la fianza Fuente: Elaboración propia

	EL CONTRATO DE ARRAS	LA FIANZA O FIADOR.
1	En México actualmente (2017) el <i>contrato de Arras</i> es un contrato <b><u>Atípico</u></b> .	La <i>fianza</i> es un contrato <b><u>Típico</u></b> . [art.2794 CCF]
2	La <i>Garantía Arral</i> es <b><u>sui generis</u></b> porque puede ser <b><u>Real Intuitu Rei o Real Intuitu Personae</u></b> , y estrictamente <b><u>formal</u></b> ya que debe ser por <b><u>escrito</u></b> .	La <i>fianza</i> es una <i>Garantía</i> meramente <b>personal y consensual</b> . [art.2794 CCF]
3	El <i>Arras</i> no está regulado por la legislación civil federal ni por la legislación mercantil, pero gracias a que la ley permite la “ <i>autonomía de la voluntad y la libertad contractual</i> ” el <i>Arras</i> puede convenirse en un contrato.	La <i>fianza</i> puede ser <i>legal</i> (la que impone la ley), <i>judicial</i> (la devenida de la resolución de un juez) o <i>convencional</i> (la pactada entre las partes, es decir, de un contrato). [art.2795 CCF]

### 2.11.5. DIFERENCIA ENTRE ARRAS CONFIRMATORIAS Y “PAGO A CUENTA”.

Tabla 7 - Diferencia entre arras confirmatorias y pago a cuenta Fuente: Elaboración propia

	EL ARRAS CONFIRMATORIO	EL PAGO A CUENTA
1	En el caso de la compraventa el <i>Arras confirmatorio-probatorio</i> puede provenir del <b>vendedor</b> (dando un bien inconfundible de su parte que señale la celebración del contrato), o del <b>comprador</b> . <sup>217</sup>	En el caso de la compraventa <i>el pago a cuenta</i> proviene únicamente del <b>comprador</b> . <sup>218</sup>

<sup>217</sup> CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, p.318

<sup>218</sup> *Ídem*.

2	El <i>Arras</i> forma parte de un contrato accesorio, por lo que se otorga <b><u>antes de la celebración del contrato principal.</u></b>	Se otorga <b>inmediatamente después</b> de la celebración del contrato principal.
3	<p>El <u><i>Arras confirmatorio-probatorio</i></u> <b>refuerza la celebración de <i>contrato principal</i></b> mediante un objeto inconfundible de alguna o de ambas partes, que muestre la clara intención que tenían anticipadamente (disminuyendo las posibilidades de argumentar <b>error</b>, porque el <u>contenido firmado en el <i>Arras</i> será el mismo que se firmará en el <i>contrato principal</i></u>, es decir, se expresará la voluntad 2 veces con el mismo fin para que no haya dudas sobre su contenido).</p> <p>El <u><i>Arras confirmatorio parte del precio</i></u> también <b>refuerza la celebración del contrato principal</b> puesto que también se dio por medio de un contrato firmado y que expresará lo mismo que el <i>contrato principal</i> (haciendo que la expresión de la voluntad de las partes se confirme).</p>	Se hace sólo con la <u>intención de empezar a cumplir la Obligación</u> mediante un primer pago parcial de la deuda total, <u>sin intención de disminuir una posible rescisión ocasionada por el <b>error</b></u> (que es vicio de la voluntad). <sup>219</sup> .

<sup>219</sup> ESTIVAL ALONSO, Luis *op cit.*, p.55.

### 2.11.6. DIFERENCIA ENTRE ARRAS PENALES Y ARRAS PENITENCIALES.

Tabla 8 - Diferencia entre arras penales y arras penitenciales Fuente: Elaboración propia

	EL ARRAS PENAL	EL ARRAS PENITENCIAL
1	El <i>Arras penal</i> castiga y <u>no permite desligarse de la obligación del cumplimiento total del contrato principal</u> cuando se es culpable.	El <i>Arras penitencial</i> <u>permiten el incumplimiento o arrepentimiento</u> si la parte que las dio acepta perderlas o quien las recibió a devolver el doble. <sup>220</sup>
2	El <i>Arras Penal</i> proviene de “ <b>Poena</b> ” ( <i>Pena</i> ) que significa <u>sanción</u> .	El <i>Arras Penitencial</i> proviene de “ <b>Poenitentia</b> ” ( <i>Penitencia</i> ) que significa <u>arrepentimiento</u> . <sup>221</sup>
3	Al <u>garantizar el total cumplimiento de la Obligación principal</u> , es decir, al no permitir la destrucción del <i>contrato principal</i> por <i>incumplimiento</i> ni <i>arrepentimiento</i> , su monto/valor puede ser <b>de cualquier porcentaje</b> , ya que sólo es una sanción.	Debido a que el <i>desistimiento</i> que permite <u>lo convierte en elemento destructor en potencia del contrato</u> , es necesario limitar aquella facultad para evitar que cualquier causa destruya el contrato, <u>por lo que proponemos que el <i>Arras penitencial</i> sea mínimamente del 50% de la Obligación Principal</u> , así las partes evitarán desligarse de la <i>Obligación</i> por cualquier capricho.

### 2.11.7. DIFERENCIA ENTRE ARRAS PENALES Y CLÁUSULA PENAL.

Tabla 9 - Diferencia entre arras penales y cláusula penal Fuente: Elaboración propia

	EL ARRAS PENAL	LA CLÁUSULA PENAL
1	Es un <u>contrato de garantía</u> , <i>accesorio</i> de uno principal.	La <i>cláusula penal</i> es jerárquicamente inferior que el <i>Arras</i> , ya que esta es una

<sup>220</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”, op cit., p.4.

<sup>221</sup> CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”, op cit., p.312.

		cláusula inserta en el <i>contrato principal</i> , es decir no tiene sus propios elementos de existencia. <sup>222</sup>
2	El <i>Arras Penal</i> <u>garantiza la celebración</u> , la <u>correcta ejecución en tiempo-forma</u> y el <u>cumplimiento total de la Obligación</u> (no permite el <i>incumplimiento</i> ni arrepentimiento). <b>Además sanciona</b> la inejecución en tiempo-forma.	Solo sanciona.
3	El <i>Arras Penal</i> forma parte de un <i>contrato accesorio de garantía sui generis</i> porque es <b><u>Real Intuitu Rei y Real Intuitu Personae</u></b> , por lo que siempre <b>se otorga la cosa o servicio antes de la celebración del contrato principal</b> .	La <i>cláusula penal</i> sólo es <b>consensual</b> , <sup>223</sup> por lo que <b>no se otorga</b> , a menos que una de las partes incumpla y en tal supuesto su entrega sería <b>posterior a la celebración del contrato principal</b> . <sup>224</sup>
5	<u>Quitán de incertidumbre al Arratario</u> (quien recibe el <i>Arras</i> ) <u>sobre la solvencia</u> de su contraparte, porque en caso de que le incumplan ya tiene el <i>Arras</i> en su poder.	Ambos tienen la incertidumbre de si su contrario tiene la posibilidad de solventar una posible penalidad.
6	El que una de las partes tenga el <i>Arras</i> materialmente en su poder, le <u>evita la pérdida de dinero y tiempo</u> , asimismo le libra <u>sobre la incertidumbre de la decisión judicial</u>	Genera un largo y costoso procedimiento y a pesar de ello no es seguro que la <u>decisión judicial otorgue todo el monto que se pide en la cláusula penal</u> . <sup>225</sup>

<sup>222</sup> *Ibidem*, p.320.

<sup>223</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las Arras (I)", *op cit.*, p.37.

<sup>224</sup> CARVAJAL, Patricio. "Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español", *op cit.*, p.320.

<sup>225</sup> DÍAZ ALABART, Silvia. "Las Arras (I)", *op cit.*, p.4.

	(es decir, no hay valoración por parte del juez sobre incrementar o reducir el monto <i>Arral</i> )	
7	El <i>Arras Penal</i> puede ser considerado parte del precio si se llega a concluir el monto/parte restante del Contrato.	La <i>cláusula penal</i> nunca será considerada parte del precio, simplemente porque no han sido entregadas, y porque en caso de que se llegue a cumplir exitosamente el contrato quedan sin efectos. <sup>226</sup>

### 2.11.8. DIFERENCIA ENTRE ARRAS Y LA INDEMNIZACIÓN.

Tabla 10 - Diferencia entre arras y la indemnización

Fuente: Elaboración propia

	EL CONTRATO DE ARRAS	LA INDEMNIZACIÓN
1	En algunos casos <u>el Arras puede formar parte del precio</u> como en el <i>Arras confirmatorio parte del precio</i> , <i>Arras penitencial</i> y <i>Arras penal</i> .	La <i>indemnización no puede formar parte del precio</i> porque <u>no se ha otorgado ni antes de la celebración ni en el momento de la celebración</u> , sino únicamente hasta que termina el contrato y es para pagar los males causados (daños y perjuicios).
2	El <i>Arras penal</i> y el <i>Arras Penitencial</i> <b>no requieren</b> de la evaluación del daño para que se adjudiquen (en favor del <b>Arratario</b> ) ni para sean devueltas más otro tanto (en favor del <b>Arrador</b> ) en caso de incumplimiento.	Para el otorgamiento de la <i>indemnización</i> se debe valorar y acreditar el daño en base a las pruebas que presentó quien recibió el daño.

<sup>226</sup> CARVAJAL, Patricio. "Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español", *op cit.*, p.321.

3	Ningún tipo de <i>Arras</i> es igual o mayor que la <i>Obligación</i> principal. <b>Todas son inferiores</b> a la <i>Obligación</i> principal, ya que de lo contrario ya se estaría cumpliendo el contrato del que son garantes.	La <i>Indemnización</i> es incierta, por lo que pueden existir casos en que sea <b>menor, igual o mayor</b> que la <i>Obligación</i> principal. <sup>227</sup>
4	El <i>Arras</i> tiene la categoría de <i>contrato</i> y la <i>Indemnización</i> no. El propio <i>Código Civil Federal</i> en su artículo 1949 hace la diferencia entre un contrato y la indemnización, al decir que es regla en los contratos <u>elegir entre el cumplimiento o la resolución</u> , y al que se eligiere se le <b>sumará el pago por daños y perjuicios (indemnización)</b> .	

<sup>227</sup> Vid. ALBISETTI, Norberto S., *op cit.*, p.1120.

**CAPÍTULO III.  
PROPUESTA DE  
REGULACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRAS  
PARA SU INCLUSIÓN EN EL  
CÓDIGO CIVIL FEDERAL**





### 3.1. ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DEL ARRAS EN MÉXICO.

El Estado de **COAHUILA** en su “CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA” nos dice:

“**Artículo 2057.** Se puede pactar en un contrato la entrega de una suma de dinero, a título de **arras confirmatorias**, y en este caso se observarán las reglas siguientes:

I.- Si el contrato se cumple, las arras deberán ser restituidas o imputadas, en su caso, a la prestación debida.

II.- Si la parte que hubiere dado las arras no cumpliere, la contraparte, mediante aviso dado por escrito a aquélla, podrá por sí y ante sí, dar por rescindido el contrato y conservar las arras.

III.- Si la parte que recibió las arras es la que no cumple, la otra podrá demandar la rescisión o el cumplimiento del contrato y la devolución de las arras más otro tanto, y además el pago de los daños y perjuicios correspondientes.”

“**Artículo 2058.** En los contratos de tracto sucesivo se puede pactar la entrega de **arras como seña penitencial** y, en ese caso, cualquiera de las partes puede dar por terminado el contrato por su sola voluntad y con sólo hacer saber su determinación a su contraparte.”

“**Artículo 2059.** Si quien entregó las arras dio por terminado el contrato perderá éstas en beneficio de quien las recibió; pero si éste dio por terminado el contrato devolverá lo recibido, más un tanto más.”

De lo anterior, analizamos que el **artículo 2057** no tiene conciencia de lo que es el *Arras confirmatorio* ya que en su **fracción II** atribuye efectos **penitenciales** al facultar que el **Arratario** rescinda el contrato y se quede con el *Arras* en caso de incumplimiento del **Arrador**.

Por lo que hace a su **fracción III** atribuye efectos **penales** porque faculta al **Arrador** a rescindir o exigir el cumplimiento (exigir el cumplimiento es característica del Arras Penal) más la devolución del Arras que dio y otro monto igual en caso de incumplimiento del **Arratario**.

Ahora bien, su **artículo 2058** va ligado su **artículo 2059**, y en estos vuelve a atribuir efectos *penitenciales* a pesar de que en su artículo previo ya lo había hecho, y en vez de ahondar en su regulación se limitó a resumir lo ya dicho, haciendo que la existencia de dichos artículos sea inútil.

El Estado de **PUEBLA** en su “CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA” nos menciona:

**“Artículo 1468-** Cuando se convengan arras, el contrato no se perfecciona si una de las partes se retracta de la oferta, o de la aceptación respectivamente, siendo aplicables las siguientes disposiciones:

I.- La suma que una de las partes entrega a la otra, al celebrar el contrato, constituye las arras;

II.- La retractación sólo impone a la parte que la hace, la responsabilidad establecida en este artículo;

III.- La **parte que hubiere dado las arras, perderá éstas, si es ella la que se retracta;**

IV.- **Si la retractación proviene de la parte que recibió las arras, devolverá éstas con otro tanto;**

V.- Para que una cantidad entregada **por el vendedor**, tenga el carácter de arras, debe expresarse así claramente.”

**“Artículo 1469.-** Si el contrato se perfecciona, el importe de las arras se entiende **entregado a cuenta** de la obligación de la parte que las entrega, o **se devolverá a ésta si la obligación que ella adquiera por el contrato no es dineraria.**”

De lo anterior, analizamos que el **artículo 1468** se está refiriendo al *Arras penitencial* debido a que está permitiendo el arrepentimiento (o retractamiento) de cualquiera de las 2 partes en celebrar el contrato principal, ateniéndose a su pérdida por parte del **Arrador**, o a su restitución más otro tanto como *pena* para el **Arratario**.

Además este artículo sabe que “*el pago a cuenta*” no es lo mismo que “*el Arras*” ya que nos menciona que no basta con que alguna de las partes entregue una suma de dinero u otra cosa para que se consideren *Arras*, más bien se debe expresar claramente tal intención y sólo si se llega a cumplir la Obligación se transformarán en “*pago a cuenta*”, pero no antes ya que tienen efectos **penitenciales** que no tendrían si desde el inicio se le considerará “*pago a cuenta*”; asimismo faculta al **vendedor** a entregar *Arras*, rompiendo con la visión de que sólo el comprador es quien puede darlas.

Ahora bien, su **artículo 1469**, expresa que el *Arras* otorgado puede consistir en una cantidad monetaria que puede ser sumada a cuenta en caso de cumplimiento exitoso; además nos dice que en caso de que el *Arras* otorgado (o sea, la primera obligación que adquirimos por el contrato, porque es lo primero que nos obligamos a dar) consista en otra cosa que no sea dineraria será devuelta, por tanto, se puede dar un servicio o un objeto. En consecuencia este artículo permite el uso del *Arras* en otros contratos distintos a la compraventa.

El Estado de **QUINTANA ROO** en su “CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO” menciona:

**“Artículo 296.-** Se puede pactar en un contrato la entrega de una suma de dinero, a título de arras, [**sic**] confirmatorias, y en este caso se observarán las reglas siguientes:

I.- Si el contrato se cumple, las arras deberán ser restituidas o imputadas, en su caso, a la prestación debida;

II.- Si la parte que hubiere dado las arras no cumpliere, la contraparte, mediante aviso dado por escrito a aquélla, podrá por sí y ante sí dar por rescindido el contrato y conservar las arras.

III.- Si la parte que recibió las arras es la que no cumple, la otra podrá demandar, a la vez, la rescisión o el cumplimiento del contrato y la devolución de las arras más otro tanto, y además el pago de los daños y perjuicios correspondientes.”

“**Artículo 297.-** En los contratos de tracto sucesivo se puede pactar la entrega de arras como seña penitencial y, en ese caso cualquiera de las partes puede dar por terminado el contrato, **[sic]** por su sola voluntad y con sólo hacer saber su determinación a su contraparte.”

“**Artículo 298.-** Si quien entregó las arras dio por terminado el contrato perderá éstas en beneficio de quien las recibió; pero si éste dio por terminado el contrato devolverá lo recibido, más un tanto más.”

Del texto anterior, percibimos que se trata de una copia a los artículos 2057, 2058, 2059 y 2060 del Código civil del Estado de Coahuila; aunque con un mal uso de las comas, que ya señalamos con “sic”. En consecuencia en materia de *Arras*, Quintana Roo tiene los mismos errores que Coahuila.

El Estado de **TAMAULIPAS** en su “CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS” nos dice:

“**ARTICULO 1597.-** Cuando hubieren intervenido arras las partes pueden retractarse y el contrato no se perfeccionará.

La retractación, en su caso, no produce más responsabilidad para la parte que la hace que la establecida en este artículo.

El comprador perderá las arras que hubiere dado cuando sea él quien se retracte; pero si la retractación proviene del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

Para que una cantidad entregada por el **vendedor** tenga el carácter de arras debe expresarse así claramente.

**Si el contrato se realiza**, el importe de las arras se entiende entregado a cuenta del precio.”

Del artículo anterior, analizamos que Tamaulipas sólo regula el *Arras penitencial*, ya que permite la retractación (desistimiento o arrepentimiento) de celebrar el contrato principal sufriendo las consecuencias de su pérdida áquel que se retracte (desista o arrepienta), también faculta al *vendedor* a entregar *Arras* rompiendo con la visión que nos dice que solo el *comprador* puede darlas; además tiene claro que “*el pago a cuenta*” no es lo mismo que “*el Arras*” ya que el *Arras* tiene efectos *penitenciales* que no tiene el simple “*pago a cuenta*”, es decir, sólo si la Obligación se cumple el *Arras* se despoja de sus efectos *penitenciales* para convertirse en “pago a cuenta” pero el pagar inicialmente a título de un simple “pago a cuenta” nunca tendrá efectos penitenciales.

El Estado de **TLAXCALA** en su “CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA” nos menciona:

**“ARTICULO 1873.-** Cuando hubieren intervenido arras las partes pueden retractarse y el contrato no se perfeccionará.

La retractación, en este caso, no produce más responsabilidad para la parte que la hace, que la establecida en este artículo.

El comprador perderá las arras que hubiere dado cuando sea él quien se retracte; pero si la retractación proviene del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

Para que una cantidad entregada por el vendedor tenga el carácter de arras debe expresarse así claramente.

Si el contrato se realiza, el importe de las arras se entiende entregado a cuenta del precio.”

El contenido del artículo anterior es idéntico al artículo 1597 del Estado de Tamaulipas, por lo que mencionar su análisis resulta repetitivo.

El Estado de **YUCATÁN** en su “CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN” menciona:

**“Artículo 1409.-** Si la compraventa no se realizase y hubiesen intervenido arras, el **comprador perderá las que hubiere dado** cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato. Si la culpa fuere del **vendedor, éste devolverá las arras con otro tanto.**”

El artículo anterior hace referencia únicamente al *Arras penitencial* porque está castigando a quien realizó una acción negativa que provocó que el contrato principal no surtiera sus efectos, ya sea porque provocó que no se celebrara, o porque una vez celebrado haya provocado su inejecución.

El Estado de **ZACATECAS** a través de su “CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE ZACATECAS” menciona:

**“Artículo 1602.-** Cuando hubieren intervenido arras, las partes pueden retractarse y el contrato no se perfeccionará.

La retractación, en este caso, no produce más responsabilidad para la parte que la hace, que la establecida en este artículo.

El comprador perderá las arras que hubiere dado cuando sea él quien se retracte; pero si la retractación proviene del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

Para que una cantidad entregada por el vendedor tenga el carácter de arras debe expresarse así claramente. Si el contrato se realiza, el importe de las arras, se entiende entregado a cuenta del precio.”

El artículo anterior dice exactamente lo mismo que Tamaulipas (*artículo 1597 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas*) y Tlaxcala (*artículo 1873 del Código Civil para el estado libre y soberano de Tlaxcala*), por lo que resulta repetitivo explicar el análisis.

En materia Federal, el **Código de Comercio** nos dice en su artículo 381 lo siguiente:

**“Artículo 381.- Salvo pacto en contrario**, las cantidades que con el carácter de **arras** se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán dadas a cuenta de precio.”

El artículo anterior reconoce la existencia del *Arras*, sin embargo, sólo las considera como *confirmatorias parte del precio*, dando oportunidad a que se les atribuyan otros efectos cuando dice **“salvo pacto en contrario”** no obstante, no otorga indicadores sobre cuales otros efectos podrían tener. Tiene relación con el artículo anterior el artículo 2 del mismo ordenamiento, que dice al tenor literal lo siguiente:

**“Artículo 2o.-** A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el **Código Civil** aplicable en materia **federal.**”

No obstante, el *Código Civil Federal* no da solución al problema dado que no regula el *Arras*.

### 3.2. PROBLEMA EN LA INTERPRETACIÓN DEL ARRAS.

El sistema jurídico mexicano tiene escasa regulación del Arras, siendo sólo 7 de las 31 entidades federativas quienes lo regulan, las cuales son Coahuila, Puebla, Quintana Roo, Tamaulipas, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas, pero lo regulan de manera superficial.

Aunque ya se demostró que merece un carácter contractual, en México no se ha regulado como tal (falta definirlo, sus características, sus elementos personales, sus elementos formales, elementos reales, como se perfecciona, que efectos tienen los tipos de contratos arrales y como terminan); respecto a eso CARVAJAL<sup>228</sup> y ALBALADEJO<sup>229</sup> nos dicen que el simple uso de la palabra “**señal**” no indica a qué tipo de *Arras* se expresan las partes ocasionando que las autoridades dicten criterios arbitrarios (sin fundamento) y/o que termine siendo inútilmente una “cláusula estilo”, es decir, una cláusula que se incluye porque los “machotes o formularios” la han venido utilizando, careciendo de valor interpretativo.

El problema no se limita al área civil, ya que en materia mercantil el Código de Comercio habla de su existencia pero no de como debieran regularse en caso de “**salvo pacto en contrario**”, y aunque su artículo 2° habla de recurrir al *Código Civil Federal* esto tampoco soluciona nada porque el *Código Civil Federal* no regula el *Arras*.

Derivado de lo anterior, si alguna otra rama del Derecho hiciera mención del *Arras* y al tener deficiencias tampoco le solucionaría nada la *supletoriedad* con el *Código Civil Federal*.

---

<sup>228</sup> Vid. CARVAJAL, Patricio. “Las arras penitenciales en la tradición romanística del Derecho Civil Español”, *op cit.*, pp.297 y 318.

<sup>229</sup> ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre arras confirmatorias y de desistimiento en la jurisprudencia”, *op cit.*, pp. 1, 3, 4, 8 - 11 y 19.



Encima no se han pronunciado *Jurisprudencias* ni *Tesis Aisladas* en ninguna materia, que solucionen el *vacío legal*.

El problema también radica en que la *doctrina jurídica* contiene un exceso de información no unificada, ni en avenencia con los *Tratados Internacionales en materia de Derechos Humanos*.

### 3.3. NECESIDAD DE REGULAR EL ARRAS.

El Arras es una figura jurídica compleja como ya se expuso a lo largo de esta investigación, por lo que es común que se confunda con otras figuras afines como las antes expuestas en el [punto 2.11](#).

La necesidad que existe por regular de manera completa la cuarta forma de garantía de las Obligaciones a través del “*Contrato de Arras o Contrato Arral*” deviene porque es un contrato atípico; sus elementos personales y reales, su forma, sus efectos, su terminación, sus tipos, no han sido regulados de manera completa por ninguna legislación mexicana a pesar de que aumenta su uso cada vez más entre sujetos nacionales y entre sujetos nacionales con extranjeros. De ahí la necesidad de crear normas que regulen de manera completa el “*Contrato de Arras o Contrato Arral*” para dar certeza a quienes hagan uso de este contrato y no queden a la deriva devenida de la no unificación de criterios doctrinarios, ni tampoco sean víctimas de cláusulas leoninas o vejatorias.

Cabe destacar que al ser este Contrato de origen medio-oriental (semita) con una época y contexto político (relaciones con el interior y el exterior), económico, cultural (normas, tradiciones, creencias) y **jurídico** distinto al de México y al del siglo XXI, es la razón por la cual surge la necesidad de regularlo en armonía a nuestras circunstancias jurídicas internas y en concordancia con los Tratados Internacionales.

Sucintamente, al tener una completa y correcta regulación del “*Contrato de Arras*” México estaría a la vanguardia y se evitarían violaciones a Derechos Humanos y problemas económicos para los habitantes de nuestro país frente a sus congéneres y frente a extranjeros.

### 3.4. LA PERCUSIÓN FISCAL DEL CONTRATO DE ARRAS.

No podemos dejar de lado los *ingresos acumulables* que tienen relación con los contratos, en particular con el *contrato de Arras*, la importancia de ellos radica en el impacto que tienen en la estructura de nuestro sistema económico ya que gracias a estos el Estado se allega de recursos para cubrir las necesidades de infraestructura que demanda su forma de gobierno y sociedad.

Por *analogía* con la figura del *contrato de compraventa*, deducimos que los contratos entre particulares también generan contribuciones (es sus respectivos momentos), en consecuencia el *contrato Arral* también genera *impuestos* cuando es realizado entre particulares, dicha deducción por *analogía* es resultado del artículo 2321 párrafo 2 del CCF, que dice:

“**Artículo 2321. Párrafo 2.** La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y **previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma**, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.”

El fundamentos Constitucional respecto de la Obligación de pagar impuestos por los *ingresos* obtenidos está presente en el artículo 31 fracción IV de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que dice al tenor literal lo siguiente:

“**Artículo 31.** Son obligaciones de los mexicanos:

(...) **IV.** Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”

Para robustecer lo anterior, tenemos que las personas físicas y morales cuando residan en México, o residentes en el extranjero que de alguna manera obtengan ingresos a causa de residentes Mexicanos o del propio país (México) deben pagar el Impuesto Sobre la Renta (en adelante **ISR**) respecto de **cualquier ingreso que obtengan**, así lo dispone el artículo 1 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (en adelante **LISR**), que dice:

“**Artículo 1.** Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

**I. Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.**

**II. Los residentes en el extranjero** que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente.

**III. Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional,** cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.”

En consecuencia, aquellos extranjeros que hayan firmado un *contrato Arral* con un mexicano y se vean beneficiados debido a que éste incumplió el *contrato Arral*, es decir, se queden con el *Arras* del ciudadano mexicano por efectos del *contrato Arral*, deben pagar **ISR** por el ingreso obtenido (el *Arras* obtenido) **sin posibilidad de deducción alguna.**

Ahora que sabemos que el Estado tiene la facultad para cobrar **ISR**, derivado de diversos ingresos de los contribuyentes, es necesario robustecer su relación con el *Contrato Arral*.

El primer *ingreso* relacionado con el *contrato Arral* es el ingreso (s) por enajenación de bienes, de los cuales el Estado también recibe **ISR** (es decir, es un ingreso acumulable). Esto lo observamos en el artículo 119 de la *LISR*; artículo 14 fracción I, y en su último párrafo del *Código Fiscal de la Federación*, que dicen al tenor literal lo siguiente:

Ley del Impuesto Sobre la Renta:

**“CAPÍTULO IV.  
DE LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES.  
SECCIÓN I.  
DEL RÉGIMEN GENERAL”**

**“Artículo 119.** Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

**Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación;** cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por *causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito*, siempre que el ingreso por la

enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley.”

Código Fiscal de la Federación (en adelante **CFF**):

“**Artículo 14.-** Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

*In fine.* Cuando de conformidad con este Artículo se entienda que hay enajenación, **el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales...**”

Según esto, los ingresos por enajenación de bienes generan efectos fiscales, un ejemplo de este tipo de *ingresos* es el que se obtiene por toda transmisión de propiedad.

Al respecto la fracción 1 del artículo 14 del CFF, es ambigua y nos dice que solamente con que un bien propio pase al patrimonio de otra persona se considerará **enajenación** y por tanto gravará **ISR**, en consecuencia si el **Arrador** pierde la propiedad del *Arras* que dio (por incumplir) y pasa a ser patrimonio del **Arratario**, este nuevo propietario deberá pagar **ISR** por haber obtenido un ingreso por enajenación de bienes. Asimismo, en caso de que el **Arratario** incumpla y tenga que devolver el *Arras* que recibió y **perder la propiedad de un Arras equivalente (salido de su bolsa)** en favor del **Arrador**, este nuevo propietario pagará **ISR** por haber obtenido un ingreso por enajenación de bienes.

El segundo ingreso relacionado con el *contrato Arral*, que también está gravado con **ISR** (es decir, es un ingreso acumulable), es el importe de deudas perdonadas por el acreedor.

El tercer ingreso relacionado con el *contrato Arral*, que también está gravado con **ISR** (es decir, es un ingreso acumulable), son los intereses moratorios.

indemnizaciones por perjuicios y los ingresos derivados de cláusulas penales o convencionales.

Tanto el segundo como el tercer *ingreso* se considerarán percibidos en el momento en que incrementen el patrimonio del contribuyente (tratándose de persona física). Estos son observables en los artículos 141 y 142 fracciones I, II y IX, de la **LISR**, que dicen al tenor literal lo siguiente:

**“CAPÍTULO IX.**

**DE LOS DEMÁS INGRESOS QUE OBTENGAN LAS PERSONAS FÍSICAS.”**

**“Artículo 141.** Las personas físicas que obtengan **ingresos** distintos de los señalados en los capítulos anteriores, **los considerarán percibidos en el monto en que al momento de obtenerlos incrementen su patrimonio**, (...)”

**“Artículo 142.** Se entiende que, entre otros, son ingresos en los términos de este Capítulo los siguientes:

- I. El importe de las deudas perdonadas por el acreedor o pagadas por otra persona.**
- II. La ganancia cambiaria y los intereses.**
- IX. Los **intereses** moratorios, indemnizaciones por perjuicios y los ingresos derivados de cláusulas penales o convencionales.”**

Al respecto, concluimos que cuando la parte que incumpla con el **contrato Arral** sea condonada totalmente (perdonada) de su Obligación de devolver el *Arras* más un mismo tanto (en caso de ser **Arratario**) o de perderlas (en caso de ser **Arrador**), aun así debe de pagar el **ISR** por el importe de la deuda que le fue perdonada, debido a que era un hecho que ese **Arras** ya no formaba parte de su patrimonio porque lo perdió al incumplir con el *Contrato Arral*, sin embargo a causa

de la *condonación* por parte del acreedor (quien si cumplió con el *Contrato Arra*) **su patrimonio se incrementa nuevamente.**

Asimismo cuando un **tercero** haga frente a la obligación del **Arratario** (en devolver el Arras recibido y dar un tanto de su bolsa) o del **Arrador** (que prefiere perder otra cosa distinta a la que dio pero del mismo valor) deberá pagar **ISR**, mismo que podrá cobrarle al Arrador o al Arratario que se vio favorecido.

También, concluimos que cuando las partes pacten *intereses moratorios* para el caso de que el **Arratario**<sup>230</sup> incumpla y se demore en otorgar el *Arras* que le dieron y otras equivalentes que debe dar de su bolsa, aquellos intereses en favor del **Arrador** le van a generar a este la obligación de pagar **ISR**, porque le están generando un incremento en su patrimonio.

También se concluye que la autoridad Fiscal no cobrará ISR por la celebración del contrato de Arras, solamente lo cobrará cuando al incumplimiento de algunas de las partes, ya que este traerá por consecuencia una transmisión de la propiedad, un perdón de la deuda o que sea pagada por un tercero, o incluso intereses moratorios:

- I. Haya transmisión de la propiedad.
- II. Haya perdón de la deuda o deuda pagada por un tercero.
- III. Hay cobró de intereses moratorio o de otro tipo.

Por último, dado que son *deducibles* las pérdidas fortuitas, la enajenación de bienes (se deducen los gastos notariales) y la adquisición de bienes (se deducen impuestos y gastos notariales);<sup>231</sup> por tanto el contrato de arras es deducible por caso fortuito o fuerza mayor, y cuando alguna de las partes adquiera la propiedad del Arras.

<sup>230</sup> Cuando el que incumple es el **Arrador** no hay problema porque su contraparte (**Arratario**) ya tiene en su poder el *Arras*, es decir, no hay otras *Arras* que exigir ni intereses que puedan correr.

<sup>231</sup> DE LA CUEVA, Arturo. *Derecho Fiscal*, Porrúa, México, 1999, pp. 96 y 97.

### 3.5. ADICIÓN DEL TÍTULO DECIMOSÉPTIMO PARA REGULAR EL CONTRATO DE ARRAS EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

Como resultado de lo postulado a lo largo de la presente investigación, he creado la primera propuesta **inédita** de regulación del ***Contrato de Arras***; por medio de la **Teoría de las Obligaciones**, de la **Teoría Francesa del Acto Jurídico**, del **método analógico** (a fin de plasmar las reglas que por comparación con algunos contratos mexicanos obtuvimos en el capítulo 2, para así armar parte de la estructura del *contrato de Arras*), del **método exegetico** (para tipificar el Arras, determinar su alcance en nuestro sistema jurídico y dar solución a diversos supuestos que pudieran acontecer, realizando una interpretación rigurosa y objetiva de los textos legales), del **método sistemático** (para que todos los artículos creados estén en armonía con el Código Civil Federal y con los Tratados Internacionales en materia de Derechos Humanos y así evitar *antinomias* y violaciones a Derechos Humanos), del **método sintético** (para seleccionar e integrar los criterios legales y doctrinarios que no sean violatorios de derechos humanos), del **método sociológico** (con el fin de que **con el criterio propio, los antecedentes históricos y la legislación comparada**, complementemos la regulación jurídica del Arras); dicha propuesta consiste en su inclusión como un contrato civil típico dentro del **Libro Cuarto, Parte Segunda del Código Civil Federal**, adicionando el **Título Decimoséptimo que se denominaría “Del Arras”**, siendo más específicos esta propuesta contiene la creación de **102 artículos distribuidos en 9 capítulos** comenzando por el artículo **2963 BIS** y concluyendo con el artículo **2963 BIS 101**, acorde a la realidad contractual del actual Sistema Jurídico Mexicano y en avenencia con el actual Sistema Interamericano de Derechos Humanos.



**MI PROPUESTA:****LIBRO CUARTO.  
De las Obligaciones.****PARTE SEGUNDA.  
De las Diversas Especies de Contratos.****TÍTULO DECIMOSÉPTIMO.  
Del Arras.****CAPÍTULO I.  
Del Arras en General.**

**Artículo 2963 Bis:** El arras es un contrato de garantía real y personal, exclusivamente bilateral, en virtud del cual un sujeto llamado arrador entrega una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o presta un servicio, a otro sujeto denominado arratario, previamente para garantizar la celebración, la correcta ejecución en tiempo y forma, y el total cumplimiento de una obligación principal.

**Artículo 2963 Bis 1:** Por correcta ejecución en tiempo y forma debe entenderse la que pactaron inicialmente las partes, cualquier otra forma de cumplimiento distinta a la inicialmente establecida surtirá efectos penales o penitenciales, según el tipo de arras pactado.

**Artículo 2963 Bis 2:** Cuando el arras otorgado consista en una obligación de hacer, dicha obligación siempre deberá ser valuada en monetario inicialmente por las partes. Se puede acordar inicialmente que en caso de devolución o pago de dicha obligación de hacer, se haga en monetario; o en otra obligación de hacer igual o distinta, inicialmente acordada y con el mismo valor monetario.

**Artículo 2963 Bis 3:** El arrador continuará disfrutando de todo tipo de frutos provenientes del arras y correrán a cargo de él los gastos de conservación que haga el arratario.

**Artículo 2963 Bis 4:** El arratario no adquirirá derechos por prescripción positiva del bien que se le otorgue en arras.

**Artículo 2963 Bis 5:** No puede otorgarse en arras aquello de lo cual no se tenga el pleno dominio. El arratario sólo guardará el arras a título de simple depositario sin derecho a usar, gozar ni disponer del arras.

**Artículo 2963 Bis 6:** No puede otorgarse ni pagarse el arras debido, con ninguna otra garantía ni con ningún título de crédito.

**Artículo 2963 Bis 7:** El arras puede otorgarse por cualquiera de las partes del contrato principal, e incluso por un tercero.

**Artículo 2963 Bis 8:** Cualquier tipo de arras puede ser gratuito u oneroso porque puede ser entregado por una o por ambas partes; excepto el arras confirmatorio parte del precio, que sólo puede ser gratuito.

**Artículo 2963 Bis 9:** El hecho de que el arras sea entregado por ambas partes no extingue en automático la obligación arral. Cuando el arras sea entregado por ambas partes, sólo pueden entregarse bienes no fungibles.

**Artículo 2963 Bis 10:** Las obligaciones y derechos del contrato arral no puede cederse ni transmitirse por ninguna forma sino únicamente mediante la cesión del contrato principal, cuando esto suceda el cesionario adquirirá la calidad que tuvo el cedente en el contrato arral, transmitiéndose todos los derechos y obligaciones del arras al cesionario.

**Artículo 2963 Bis 11:** Aunque sólo una de las partes otorgue el arras, ambas resultan obligadas en los términos señalados por cada tipo de arras.

**Artículo 2963 Bis 12:** Pueden las partes contratar arras para garantizar cualquier tipo de contrato mientras no choque con su naturaleza jurídica.

**Artículo 2963 Bis 13:** El arras sólo se entregará previo a la celebración de la obligación principal pero nunca durante la ejecución de la misma.

**Artículo 2963 Bis 14:** El arras sólo tendrá aplicación en obligaciones a tracto doble o a tracto sucesivo.

**Artículo 2963 Bis 15:** Para que se tenga por constituido el arras, deberá ser entregado al arratario, real o jurídicamente.

**Artículo 2963 Bis 16:** Se entiende entregado de forma real al arratario, cuando el arrador le hace la entrega al momento y en mano, del bien mueble o inmueble, fungible o no fungible, o del documento con el derecho de aquellos, o cuando el arrador presta el servicio al momento de celebrar el contrato arral; mismas reglas serán aplicables cuando sea el arratario quien deba devolver el arras más otro tanto al arrador.

**Artículo 2963 Bis 17:** Se entiende entregado de forma jurídica al arrador, cuando el arratario incumple y al no poder entregar personalmente el arras que tiene que devolver ni el que tiene que dar de su bolsa, lo consigna ante la autoridad, caso en el cual se tendrá por entregado el arras.

**Artículo 2963 Bis 18:** El arras no puede ser igual ni mayor a la obligación principal que garantizan.

**Artículo 2963 Bis 19:** En caso de incumplimiento del contrato principal, quien haya incumplido deberá pagar los daños y perjuicios causados a su contraparte, no se permite que las partes acuerden lo contrario en ningún tipo de arras.

**Artículo 2963 Bis 20:** No se pueden crear instituciones para prestar en concepto de arras.

**Artículo 2963 Bis 21:** Existen únicamente 4 tipos de arras admitidos, los cuales son:

- I. Arras confirmatorio probatorio.
- II. Arras confirmatorio parte del precio.
- III. Arras penitenciales, desistimiento, arrepentimiento, retractación o expiatorias.
- IV. Arras penales.

**Artículo 2963 Bis 22:** Cuando no se exprese a qué tipo de arras se refirieron las partes, se haga entrega de él en concepto de señal o simple entrega, mientras no se trate de dinero ni una prestación de servicios este se entenderán por arra confirmatorio probatorio; pero si consiste en una suma de dinero o un servicio se entenderá por arras confirmatorio parte del precio. Mismas reglas se aplicarán cuando las partes otorguen en concepto de arras confirmatorio sin especificar si fue probatorio, o parte del precio.

**Artículo 2963 Bis 23:** Para que cualquier tipo de arras sea válido debe constar por escrito.

**Artículo 2963 Bis 24:** Si el arras consiste es un bien inmueble con valor superior a los trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en la Ciudad de México, debe hacerse en escritura pública.

**Artículo 2963 Bis 25:** Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

**Artículo 2963 Bis 26:** Si el arras consiste en bienes inmuebles con valor igual o inferior a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en la Ciudad de México; o consiste en servicios o en bienes muebles, debe hacerse en escritura privada.

**Artículo 2963 Bis 27:** Cualquier tipo de arras funge como prueba escrita de la seria intención de los contratantes en celebrar el contrato principal. Pero cuando pacten solamente que se entrega como prueba, simple prueba o algo similar, se entenderá que contrataron arras confirmatorio probatorio.

**Artículo 2963 Bis 28:** Aquel que actúe con dolo, culpa o mala fe o negligencia para dificultarle a su contraparte la celebración, ejecución o el cumplimiento del contrato principal, se le considerará que ha incumplido el contrato arral y sufrirá las consecuencias previstas por el tipo de arras contratado, además no podrá exigir el cumplimiento ni mucho menos el pago de la pena ni de la penitencia.

## CAPITULO II Del Arras Confirmatorio Probatorio

**Artículo 2963 Bis 29:** Será arras confirmatorio probatorio, el contrato exclusivamente bilateral consistente en un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible convenido entre arrador y arratario para reforzar y demostrar su intención de celebrar el contrato principal.

**Artículo 2963 Bis 30:** Si una o ambas partes se dieron un bien en concepto de arras confirmatorio probatorio, deben devolver el bien al concluir el contrato principal y quien lo haya recibido tiene la obligación de cuidarlo.

**Artículo 2963 Bis 31:** Las partes deben especificar las características del bien otorgado, y el contrato que están conviniendo, al momento de la celebración del contrato arral.

**Artículo 2963 Bis 32:** Si el arratario con autorización del arrador, devuelve en arras un bien distinto al que recibió y que no estaba inicialmente convenido, deberá pagar además los daños y perjuicios causados a su contraparte.

**Artículo 2963 Bis 33:** Si por alguna causa el contrato principal no se llegase a cumplir, el arratario debe devolver el arras confirmatorio probatorio, dentro del término de un mes, de lo contrario incurrirá en mora y deberá pagar el interés legal o el interés convencional que hayan convenido las partes; asimismo se debe devolver cualquier otro adelanto en dinero o en especie, por quien lo haya recibido.

**Artículo 2963 Bis 34:** Aquel que incumpla será responsable por los daños y perjuicios causados a su contraparte.

**Artículo 2963 Bis 35:** El contrato de arras confirmatorio probatorio, puede ser gratuito u oneroso.

**Artículo 2963 Bis 36:** Si el arratario daña o pierde el arras confirmatorio probatorio estará obligado a cumplir totalmente el contrato principal y a pagar los daños y perjuicios del arras perdido o dañado.

**Artículo 2963 Bis 37:** Cuando un tercero otorgue el arras se hará a nombre de aquel que tenía la deuda. Si el arrador o el arratario se negaron a recibir como ayuda el pago hecho por un tercero, y este lo hace no podrá exigir a ninguna de las partes su restitución. El tercero sólo tendrá derecho a exigir el monto que prestó, nunca el que se obtenga por incumplimiento de la contraparte. El préstamo que haga un tercero al arrador o al arratario, se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que hubieren celebrado.

### CAPITULO III

#### De la Extinción del Arras Confirmatorio Probatorio

**Artículo 2963 Bis 38:** Se extingue el contrato de arras confirmatorio probatorio:

- I. Por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por mutuo consentimiento;
- III. Por caso fortuito o por fuerza mayor.

**Artículo 2963 Bis 39:** Para que pueda extinguirse el contrato de arras confirmatorio probatorio por mutuo consentimiento, es necesario que sea devuelto el arras confirmatorio probatorio.

**Artículo 2963 Bis 40:** Si el arratario por dolo, culpa, mala fe o negligencia ocasiona la destrucción o daño del arras recibido estará obligado a cumplir totalmente la obligación del contrato principal, además de los daños y perjuicios; no hay tal obligación cuando la destrucción o daño del arras es ocasionado por caso fortuito o fuerza mayor, mientras que fuera imprevisible, o que en caso de ser previsible el arratario no tuviera conocimiento de ello ni hubiera participado para que llegará a suceder.

### CAPITULO IV

#### Del Arras Confirmatorio Parte del Precio

**Artículo 2963 Bis 41:** Será arras confirmatorio parte del precio, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una cantidad de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o servicio prestado, del arrador hacia el arratario, o entre ambos, para reforzar y demostrar su intención de celebrar el contrato principal, así como comenzar a ejecutarlo.

**Artículo 2963 Bis 42:** Cuando se pacten arras en concepto de entrega a cuenta, a cuenta del pago, a cuenta del total del precio, parte del pago, pago parcial, primer pago, suma, cantidad inicial, cantidad que se entrega, primer plazo, o

cualquier otro similar se debe entender que pactaron arras confirmatorio parte del precio.

**Artículo 2963 Bis 43:** Aquel que incumpla será responsable por los daños y perjuicios causados a su contraparte.

**Artículo 2963 Bis 44:** Si el arratario con autorización del arrador, devuelve en arras un bien o un servicio distinto al que recibió y que no estaba inicialmente convenido, deberá pagar además los daños y perjuicios causados a su contraparte.

**Artículo 2963 Bis 45:** Es gratuito el contrato de arras confirmatorio parte del precio, porque el provecho será para el acreedor del contrato principal, y el gravamen para el deudor del contrato principal.

**Artículo 2963 Bis 46:** Si por alguna causa el contrato principal no se llegase a cumplir, el arratario debe devolver el arras confirmatorio parte del precio y cualquier otro adelanto en dinero o en especie que haya recibido, dentro del término de un mes, de lo contrario incurrirá en mora y deberá pagar el interés legal o el interés convencional que hayan convenido las partes. Si la cosa objeto del contrato principal ya fue entregada al deudor y esté la uso, el acreedor no está obligado a devolver el importe total del arras confirmatorio parte del precio, que recibió.

**Artículo 2963 Bis 47:** Las partes deben especificar la cantidad o el valor del bien o servicio y el contrato que están conviniendo, al momento de la celebración del contrato arras.

**Artículo 2963 Bis 48:** Si el arratario por dolo, culpa, mala fe o negligencia ocasiona la destrucción o daño del arras recibido estará obligado a cumplir totalmente la obligación del contrato principal, además de los daños y perjuicios; no hay tal obligación cuando la destrucción o daño del arras es ocasionado por caso fortuito o fuerza mayor, mientras que fuera imprevisible, o que en caso de ser previsible el arratario no tuviera conocimiento de ello ni hubiera participado para que llegará a suceder.

---



**Artículo 2963 Bis 49:** Cuando un tercero otorgue el arras se hará a nombre de aquel que tenía la deuda. Si el arrador o el arratario se negaron a recibir como ayuda el pago hecho por un tercero, y este lo hace no podrá exigir a ninguna de las partes su restitución. El tercero sólo tendrá derecho a exigir el monto que prestó, nunca el que se obtenga por incumplimiento de la contraparte. El préstamo que haga un tercero al arrador o al arratario, se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que hubieren celebrado.

## CAPITULO V

### De la Extinción del Arras Confirmatorio Parte del Precio

**Artículo 2963 Bis 50:** Se extingue el contrato de arras confirmatorio parte del precio:

- I. Por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal.

## CAPITULO VI

### Del Arras Penitencial

**Artículo 2963 Bis 51:** Será arras penitencial, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o prestación de un servicio, para garantizar el cumplimiento, ejecución en tiempo y forma y total cumplimiento de una obligación principal; mismo que en caso de incumplimiento, desistimiento, arrepentimiento o retractación impone como penitencia perder aquello que se dio o hizo en favor de aquel que si cumplió.

**Artículo 2963 Bis 52:** El pago de la penitencia arral exime totalmente del cumplimiento de la obligación principal, pero no libera del pago de daños y perjuicios causados a la contraparte, ni de otras consecuencias posibles.

**Artículo 2963 Bis 53:** Las partes deben señalar la cantidad o el valor del bien o servicio y el contrato que están conviniendo, al momento de la celebración del contrato arral.

**Artículo 2963 Bis 54:** El contrato de arras penitencial, puede ser gratuito u oneroso.

**Artículo 2963 Bis 55:** Para que el contrato de arras penitencial sea válido además de constar por escrito, su monto debe ser mayor al 50% de la obligación principal que está garantizando.

**Artículo 2963 Bis 56:** El monto arral que pierdan las partes como penitencia por incumplir, retractarse, o arrepentirse de celebrar, ejecutar en tiempo y forma o cumplir totalmente con el contrato principal, no podrá ser reducido ni aumentado por la autoridad ni estará sujeta a aprobación de la misma para su adquisición.

**Artículo 2963 Bis 57:** Tanto el arrador como el arratario, están facultados a desistirse, arrepentirse, retractarse o incumplir el contrato principal ateniéndose a la pérdida del arras; en ese supuesto, también debe ser devuelto cualquier otro adelanto en dinero o en especie, por quien lo haya recibido.

**Artículo 2963 Bis 58:** El arrador que incumpla tendrá por perdido el arras que dio o hizo en favor del arratario, y con esto se libraré del cumplimiento de la obligación principal.

**Artículo 2963 Bis 59:** El arratario que incumpla debe devolver el arras que recibió y entregar un mismo tanto o del mismo valor de su bolsa, dentro del término de un mes, de lo contrario incurrirá en mora y deberá pagar además el interés legal o el interés convencional que hayan convenido las partes, con esto se libraré del cumplimiento de la obligación principal; asimismo cuando comiencen a correr los intereses por mora en la entrega del arras penitencial, terminará el contrato principal pero no el contrato arral penitencial sino hasta el pago total de la penitencia junto a sus intereses.

**Artículo 2963 Bis 60:** El arratario que incumpla no responde por el doble estrictamente, sino que, devuelve las que recibió y otro tanto de su bolsa.

**Artículo 2963 Bis 61:** Si el arratario con autorización del arrador, devuelve en arras un bien o un servicio distinto al que recibió y que no estaba inicialmente convenido, deberá pagar además los daños y perjuicios causados a su contraparte.

**Artículo 2963 Bis 62:** En caso de que se dé en concepto de arras penitencial una suma de dinero, esta será imputada al precio para concluir con la obligación.

**Artículo 2963 Bis 63:** Cuando el arras penitencial consista en un bien distinto al dinero puede acordarse de que se impute a la cuenta principal con un monto inicialmente acordado, o que se devuelva. En caso de omisión el arras debe ser devuelto en los términos de este título.

**Artículo 2963 Bis 64:** El arras penitencial surtirá sus efectos cuando la obligación principal no se llegue a celebrar, cuando no se ejecute en tiempo y forma, o cuando no se cumpla totalmente.

**Artículo 2963 Bis 65:** No puede pactarse en el contrato principal una cláusula penal cuando este ya está garantizado previamente por un contrato arral penitencial, porque el arras penitencial permite el desistimiento y su naturaleza es contraria a la cláusula penal.

## **CAPITULO VII**

### **De la Extinción del Arras Penitencial**

**Artículo 2963 Bis 66:** Se extingue el contrato de arras penitencial:

- I. Por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por ofrecimiento de pago y consignación;
- III. Por dación en pago;
- IV. Por pago hecho por un tercero;
- V. Por compensación;

- VI. Por novación;
- VII. Por remisión de la deuda;
- VIII. Por rescisión;
- IX. Por mutuo consentimiento;
- X. Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- XI. Por declaración de nulidad absoluta.

**Artículo 2963 Bis 67:** Los pagos que haga un tercero se harán a nombre de aquel que tenía la deuda. Si el arrador o el arratario se negaron a recibir como ayuda el pago hecho por un tercero, y este lo hace no podrá exigir a ninguna de las partes su restitución. El tercero sólo tendrá derecho a exigir el monto que prestó, nunca el que se obtenga por incumplimiento de la contraparte. El préstamo que haga un tercero al arrador o al arratario, se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que hubieren celebrado.

**Artículo 2963 Bis 68:** Se admite la novación del contrato arral penitencial, entre otras causas, cuando surjan circunstancias que vuelvan excesivamente oneroso o imposible el cumplimiento del contrato principal o el otorgamiento del arras, es decir, cuando haya un incremento o depreciación del valor del arras, o del valor de la cosa del contrato principal.

**Artículo 2963 Bis 69:** La rescisión la puede pedir el perjudicado por el incumplimiento de su contraparte, más el pago por daños y perjuicios.

**Artículo 2963 Bis 70:** Cuando las partes por mutuo consentimiento decidan terminar el contrato arral no habrá responsabilidad para ninguna y el arras debe restituirse.

**Artículo 2963 Bis 71:** Cuando el contrato no pueda ser cumplido por culpa de ambas partes o de ninguna el arras debe restituirse.

---

**Artículo 2963 Bis 72:** Cuando las partes incumplan el contrato principal por caso fortuito o por fuerza mayor, se extingue el contrato arral sin responsabilidad penitencial para ninguna, mientras que fuera imprevisible, o que en caso de ser previsible no tuvieran conocimiento de ello ni hubieran participado para que llegaría a suceder; si después del caso fortuito o de la fuerza mayor el arras aún existe, debe restituirse.

**Artículo 2963 Bis 73:** Si el arras fue destruido por caso fortuito o por fuerza mayor, mientras que fuera imprevisible o que en caso de ser previsible el arratario no tuviera conocimiento de ello ni hubiera participado para que llegaría a suceder, la pérdida será para el arrador propietario, no obstante, si el arratario por dolo, culpa, mala fe o negligencia ocasiona la destrucción o daño del arras recibido estará obligado a cumplir totalmente la obligación del contrato principal, además de los daños y perjuicios.

**Artículo 2963 Bis 74:** Cuando se declare la nulidad absoluta del contrato arral, el arras debe devolverse y también cualquier otro pago realizado.

## CAPITULO VIII Del Arras Penal

**Artículo 2963 Bis 75:** Será arras penal, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o prestación de un servicio, para garantizar el cumplimiento, ejecución en tiempo y forma y total cumplimiento de un contrato principal. Perderá el arras aquel que no celebre, no ejecute en tiempo y forma, o no concluya el contrato principal, en favor de aquel que si cumplió.

**Artículo 2963 Bis 76:** El pago o pérdida del arras penal no exime del cumplimiento total de la Obligación principal, ni del pago de los daños y perjuicios causados a su contraparte, ni de otras consecuencias posibles.

**Artículo 2963 Bis 77:** Las partes deben señalar la cantidad o el valor del bien o servicio y el contrato que están conviniendo, al momento de la celebración del contrato arral.

**Artículo 2963 Bis 78:** El monto arral que pierdan las partes como sanción por no celebrar, ejecutar en tiempo y forma o cumplir totalmente con el contrato principal, no podrá ser reducido ni aumentado por la autoridad ni estará sujeta a aprobación de la misma para su adquisición.

**Artículo 2963 Bis 79:** El contrato de arras penal, puede ser gratuito u oneroso.

**Artículo 2963 Bis 80:** Tanto el arrador como el arratario, quedan obligados al total cumplimiento del contrato principal; y a los efectos penales del contrato arral penal en caso de incumplimiento.

**Artículo 2963 Bis 81:** El arrador que incumpla tendrá por perdido el arras que dio o hizo en favor del arratario, pero no se libra de cumplir totalmente la obligación principal.

**Artículo 2963 Bis 82:** El arratario que incumpla debe devolver el arras que recibió y entregar un mismo tanto o del mismo valor de su bolsa, dentro del término de un mes, de lo contrario incurrirá en mora y deberá pagar el interés legal o el interés convencional que hayan convenido las partes, sin embargo esto no libra al arratario de cumplir totalmente la obligación principal; asimismo cuando comiencen a correr los intereses por mora en la entrega del arras penal, no terminará el contrato arral penal sino hasta el total cumplimiento del contrato principal y el pago total del arras penal junto a sus intereses.

**Artículo 2963 Bis 83:** El arratario que incumpla no responde por el doble estrictamente, sino que, devuelve las que recibió y otro tanto de su bolsa.

---

**Artículo 2963 Bis 84:** En caso de que se dé en concepto de arras penal una suma de dinero, esta será imputada al precio para concluir con la obligación.

**Artículo 2963 Bis 85:** Cuando el arras penal consista en un bien distinto al dinero puede acordarse de que se impute a la cuenta principal con un monto inicialmente acordado, o que se devuelva. En caso de omisión el arras debe ser devuelto en los términos de este título.

**Artículo 2963 Bis 86:** Para que se sea válido o existente se deberá expresar que quisieron arras penales y en ningún caso cabe la interpretación.

**Artículo 2963 Bis 87:** No puede pactarse en el contrato principal una cláusula penal cuando este ya está garantizado previamente por un contrato arral penal, porque adicionar una cláusula penal vuelve demasiado gravosa la obligación.

**Artículo 2963 Bis 88:** En el arras penal no hay un monto mínimo para su valor con respecto a la obligación principal que garantiza.

## CAPITULO IX De la Extinción del Arras Penal

**Artículo 2963 Bis 89:** Se extingue el contrato de arras penal:

- I. Por cumplimiento, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por novación;
- III. Por rescisión;
- IV. Por mutuo consentimiento;
- V. Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- VI. Por declaración de nulidad absoluta.

**Artículo 2963 Bis 90:** Se admite la extinción pero no la reducción de la obligación del contrato arral penal, por lo tanto, se prohíbe la condonación para reducir la obligatoriedad de cumplir totalmente con el contrato principal.

**Artículo 2963 Bis 91:** Se admite la novación del contrato arral penal, entre otras causas, cuando surjan circunstancias que vuelvan excesivamente oneroso o imposible el cumplimiento del contrato principal o el otorgamiento del arras, es decir, cuando haya un incremento o depreciación del valor del arras, o del valor de la cosa del contrato principal.

**Artículo 2963 Bis 92:** La rescisión la puede pedir el perjudicado por el incumplimiento de su contraparte, más el pago por daños y perjuicios.

**Artículo 2963 Bis 93:** Cuando las partes por mutuo consentimiento decidan terminar el contrato arral no habrá responsabilidad para ninguna y el arras debe restituirse.

**Artículo 2963 Bis 94:** Cuando el contrato no pueda ser cumplido por culpa de ambas partes o de ninguna el arras debe restituirse.

**Artículo 2963 Bis 95:** Cuando las partes incumplan el contrato principal por caso fortuito o por fuerza mayor, se extingue el contrato arral sin responsabilidad penal para ninguna, mientras que fuera imprevisible, o que en caso de ser previsible no tuvieran conocimiento de ello ni hubieran participado para que llegará a suceder; si después del caso fortuito o de la fuerza mayor el arras aún existe, debe restituirse.

**Artículo 2963 Bis 96:** Si el arras fue destruido por caso fortuito o por fuerza mayor, mientras que fuera imprevisible o que en caso de ser previsible el arratario no tuviera conocimiento de ello ni hubiera participado para que llegará a suceder, la perdida será para el arrador propietario, no obstante, si el arratario por dolo, culpa, mala fe o negligencia ocasiona la destrucción o daño del arras recibido estará obligado a cumplir totalmente la obligación del contrato principal, además de los daños y perjuicios.



**Artículo 2963 Bis 97:** Cuando se declare la nulidad absoluta del contrato arral, el arras debe devolverse y también cualquier otro pago realizado.

**Artículo 2963 Bis 98:** Si el arratario con autorización del arrador, devuelve en arras un bien o un servicio distinto al que recibió y que no estaba inicialmente convenido, deberá pagar además los daños y perjuicios causados a su contraparte

**Artículo 2963 Bis 99:** Con base en el artículo anterior, las siguientes formas de pago del arras como sanción por incumplimiento pueden convenirse en caso de que el arratario no pueda pagar de la forma establecida, pero son independientes al cumplimiento total del contrato principal:

- I. Por ofrecimiento de pago y consignación;
- II. Por dación en pago;
- III. Por pago hecho por un tercero;
- IV. Por compensación;
- V. Por remisión de la deuda.

**Artículo 2963 Bis 100:** El pago de la sanción arral penal por incumplimiento o mora del contrato principal, no libera de la obligación de cumplir totalmente con este último

**Artículo 2963 Bis 101:** Los pagos que haga un tercero se harán a nombre de aquel que tenía la deuda. Si el arrador o el arratario se negaron a recibir como ayuda el pago hecho por un tercero, y este lo hace no podrá exigir a ninguna de las partes su restitución. El tercero sólo tendrá derecho a exigir el monto que prestó, nunca el que se obtenga por incumplimiento de la contraparte. El préstamo que haga un tercero al arrador o al arratario, se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que hubieren celebrado.

# CONCLUSIONES



---

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Consideramos que la figura del arras, proveniente de los pueblos semitas, se introdujo en el antiguo Egipto por influencia de los fenicios, ya que el antiguo Egipto realizó tratos comerciales con la ciudad de Biblos, que era el primer puerto comercial de Fenicia.

**SEGUNDA:** Consideramos que la figura del arras, proveniente de los pueblos semitas, también fue introducida en la antigua Grecia por influencia de los fenicios, puesto que Fenicia era una civilización que llegó a realizar tratos comerciales con todas las culturas que rodeaban al mar mediterráneo.

**TERCERA:** Consideramos que resulta insuficiente recurrir a la tradición romanística para el estudio del arras, ya que el arras tiene su origen mucho antes de que existiera la cultura romana, asimismo, la antigua Roma mermó la importancia y características del arras.

**CUARTA:** Por lo que hace a la naturaleza jurídica “el origen o razón de ser” del Arras, consideramos que nace o surge como secuela o resultado de la debilidad en las promesas de negocios, el cual se solucionó con la implantación del Arras como un negocio autónomo aplicable a diversos contratos para garantizar el pago, todo lo anterior gracias a los semitas.

**QUINTA:** Consideramos que el Arras merece ser regulado como una forma de garantía de las obligaciones, con el rango de contrato de garantía y no con el rango de una simple cláusula, ya que, entre otras características, el Arras requiere la entrega de la cosa o realización de un servicio para garantizar la celebración del contrato.

**SEXTA:** Derivado del análisis de la morfología derivativa, creamos 2 nuevas palabras al lenguaje jurídico mismas que, por una parte, proponemos sean los elementos personales del contrato de Arras, las cuales son; el Arrador, quien es el

que otorga el Arras; y el Arratario, quien recibe el Arras; y por otra parte, proponemos que tanto la Real Academia Española como los diccionarios jurídicos las agreguen a su acervo gramatical.

**SÉPTIMA:** Consideramos que el arras es un contrato de garantía real, Intuitu Rei e Intuitu Personae, exclusivamente bilateral, en virtud del cual un sujeto llamado arrador entrega una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o presta un servicio, a otro sujeto denominado arratario, previamente para garantizar la celebración, la correcta ejecución en tiempo y forma, y el total cumplimiento de una obligación principal.

**OCTAVA:** Como resultado de haber analizado y modificado los distintos tipos de Arras para su concordancia con el sistema interamericano de Derechos Humanos y con el actual sistema jurídico mexicano, proponemos la siguiente clasificación del Arras e incluimos sus distintas denominaciones:

- 1) Arras **confirmatorias-probatorias**
- 2) Arras **confirmatorias-parte del precio**
- 3) Arras **penitenciales**, y las otras denominaciones de estas son:
  - a) Arras confirmatorias-penitenciales
  - b) Arras de desistimiento o confirmatorias-desistimiento,
  - c) Arras de arrepentimiento o confirmatorias-arrepentimiento,
  - d) Arras de retractación o confirmatorias-retractación
  - e) Arras expiatorias o confirmatorias-expiatorias
- 4) Arras **penales** o también llamadas:
  - a) Arras confirmatorias-penales

**NOVENA:** Consideramos que es arras confirmatorio probatorio, el contrato exclusivamente bilateral consistente en un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible convenido entre arrador y arratario para reforzar y demostrar su intención de celebrar el contrato principal.

**DÉCIMA:** Consideramos que es arras confirmatorio parte del precio, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una cantidad de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o servicio prestado, del arrador hacia el arratario, o entre ambos, para reforzar y demostrar su intención de celebrar el contrato principal, así como comenzar a ejecutarlo.

**DÉCIMA PRIMERA:** Consideramos que es arras penitencial, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o prestación de un servicio, para garantizar el cumplimiento, ejecución en tiempo y forma y total cumplimiento de una obligación principal; mismo que en caso de incumplimiento, desistimiento, arrepentimiento o retractación impone como penitencia perder aquello que se dio o hizo en favor de aquel que si cumplió.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Consideramos que es arras penal, el contrato exclusivamente bilateral consistente en una suma de dinero, un bien mueble o inmueble, un bien fungible o no fungible, o prestación de un servicio, para garantizar el cumplimiento, ejecución en tiempo y forma y total cumplimiento de un contrato principal. Perderá el arras aquel que no celebre, no ejecute en tiempo y forma, o no concluya el contrato principal, en favor de aquel que si cumplió. El pago o pérdida del arras penal no exime del cumplimiento total de la Obligación principal, ni del pago de los daños y perjuicios causados a su contraparte, ni de otras consecuencias posibles.

**DÉCIMA TERCERA:** Proponemos que cuando ambos contratantes quieran hacerse entrega reciproca del arras, este debe versar únicamente en bienes no fungibles, es decir, en bienes que no se pueden sustituir, para que ambas partes sientan la responsabilidad de cumplir el contrato y no perder aquél objeto insustituible, ya que sería inútil que se hicieran un intercambio de la misma cantidad de dinero e igual de inútil sería que intercambiarán un objeto que no represente nada para ellas porque estarían dispuestas a perderlo por cualquier capricho.

---

**DÉCIMA CUARTA:** Proponemos que cuando en la celebración del contrato de Arras este sea entregado por un tercero, dicha entrega se haga a nombre del Arrador, asimismo, proponemos que si el Arratario incumple con el contrato Arral, el Arras obtenido por “poenitentia” pase a manos del Arrador y no del tercero que otorgó el Arras, de modo que el tercero sólo tiene derecho a exigirle a aquel a quien garantizó, el mismo monto o cosa que dio, y no más; asimismo, proponemos que el préstamo del Arras que haga el tercero se debe regir por lo dispuesto en el tipo de contrato de préstamo que decidan celebrar, ya que si el tercero prestó en Arras un bien insustituible y el otro lo pierde por incumplir el contrato Arral penitencial o Arral penal, debe ser responsable frente al tercero que le prestó el Arras.

**DÉCIMA QUINTA:** Derivado de todas las opiniones esgrimidas a lo largo de esta tesis, consideramos que en el contrato de Arras pueden entregarse; bienes fungibles, bienes no fungibles, bienes muebles, bienes inmuebles; así como servicios.

**DÉCIMA SEXTA:** Proponemos que el Arratario (quien recibe) no esté facultado para usar el Arras y sólo tenga la calidad de mero depositario, hasta en tanto las circunstancias no dicten que por incumplimiento de la otra parte puedan adjudicarse y usarse.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Proponemos que cuando no se especifique en el contrato Arral a qué tipo de Arras se sujetan las partes, conviene que sólo se entiendan Arras confirmatorias con mera función probatoria, dejando a las partes en un estado neutral y de esta forma evitar atribuir efectos no deseados, ya que tanto el Arras penitencial como el Arras penal son muy severos como para permitir que el juez u otra autoridad abuse de su poder imponiendo efectos no deseados del Arras cuando no hay certeza de que las partes se hayan querido obligar a eso.

**DÉCIMA OCTAVA:** El Dr. Manuel Albaladejo García, menciona que el Arras penitencial es un elemento destructor en potencia porque faculta a las partes que

---

desistan de continuar el contrato; sin embargo, proponemos que para que el Arras penitencial no signifique un “elemento destructor en potencia”, la entrega del Arras cubra más allá del 50% del contrato principal, de esta manera ninguna de las partes querrá perder un contrato del cual llevan un gran avance, por lo que la parte que si cumplió con su obligación Arral no se verá afectada por el incumplimiento o desistimiento de la otra parte que encontró un mejor postor para contratar, porque ya le pagaron la mitad de la Obligación (que pierde aquel que incumplió) más lo que le deberán pagar por daños y perjuicios.

**DÉCIMA NOVENA:** Consideramos que en el caso del contrato de Arras penal, no es necesario que haya un monto mínimo obligatorio, ya que este no permite bajo ninguna circunstancia el deslinde de cumplimiento total de la Obligación principal, por lo que no existe ningún “elemento destructor en potencia”.

**VIGÉSIMA:** Consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano, el Arras penitencial sólo libra de pagar una clausula penal pero no libra de pagar los daños y perjuicios, ya que el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal, nos dice que ya sea que elijamos a) el cumplimiento o b) la resolución de la obligación (resolución es el efecto del arras penitencial), tenemos además derecho a exigir el pago de daños y perjuicios; otra razón más, es porque el Arras penitencial castiga lo que puede prever que sería un “acto de arrepentimiento o desistimiento”, pero no puede prever de manera exacta ni aproximada los daños y perjuicios que se pudieran causar.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano, el Arras penal no libra de pagar los daños y perjuicios, ya que el artículo 1949 de nuestro Código Civil Federal, nos dice que ya sea que elijamos a) el cumplimiento (exigir que se cumplan totalmente desde el inicio hasta el final del contrato es el efecto del arras penal) o b) la resolución de la obligación, tenemos además derecho a exigir el pago de daños y perjuicios; otra razón más, es porque el Arras penal es sólo una sanción o castigo por incumplir, de ahí que si se usará

para pagar los daños y perjuicios no tendría razón de ser su existencia porque esa función ya la hace la indemnización, es decir, la naturaleza jurídica del Arras es distinta a la naturaleza jurídica de la indemnización.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Proponemos que se considere que ha incumplido con el contrato arral aquel que actúe con dolo, culpa o con mala fe para dificultar a su contraparte la celebración, ejecución y cumplimiento del contrato principal, y de esta forma pierda el arras (si contrataron arras penales o arras penitenciales) o pague los daños y perjuicios (si contrataron arras confirmatorio probatorio o arras confirmatorio parte del precio).

**VIGÉSIMA TERCERA:** Proponemos que cuando se dañe o destruya el Arras por culpa, negligencia o imprudencia del Arratario (quien lo recibe), se tenga como castigo el cumplimiento forzoso del contrato principal, claro está sin descartar el pago por daños y perjuicios que sufrió aquel que otorgó el Arras.

**VIGÉSIMA CUARTA:** Consideramos que cuando el Arras se destruye o deteriora por caso fortuito o fuerza mayor, mientras que las partes hayan hecho lo posible para resguardarlo, la pérdida será para el Arrador y la obligación del Arratario queda sin efecto, este razonamiento lo obtenemos al interpretar el artículo 2017 de nuestro Código Civil Federal que es aplicable para todas las obligaciones contractuales, el cual nos dice:

“Artículo 2017.- En los casos en que la obligación de dar cosa cierta importe la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes: “

“V. Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.”

**VIGÉSIMA QUINTA:** Proponemos que los gastos de conservación de la cosa dada en Arras corran a cargo del Arrador, ya que él aún continúa siendo el



propietario de la cosa, y por tanto, será él quien continúe disfrutando de los frutos (ius fruendi).

**VIGÉSIMA SEXTA:** Proponemos que cuando el legislador regule el contrato de Arras permita la aplicación del principio “rebus sic stantibus” (el cual consiste en revisar y modificar el contrato cuando las circunstancias que eran al momento de celebrarlo hayan cambiado), de modo que cuando la cosa dada en Arras suba o baje su valor, o cuando se vuelva gravoso su otorgamiento, se permita la revisión del contrato arral (o de arras) para su modificación o revocación.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:** Consideramos que mientras el contrato de Arras no este regulado, cuando las partes lo acuerden gracias a la “autonomía de la voluntad y de la libertad contractual”, se deba manifestar expresamente en el clausulado que se permite la aplicación del principio “rebus sic stantibus”, para proceder a la revisión y modificación del contrato cuando el Arras suba o baje su valor, cuando se vuelva gravoso su otorgamiento o surja cualquier otro acontecimiento que modifique las circunstancia que eran al momento cuando se celebró.

**VIGÉSIMA OCTAVA:** Consideramos que el contrato de Arras, entra en la clasificación de contrato accesorio o conexo, ya que nace para garantizar la celebración, la ejecución en tiempo y forma establecidos, y el cumplimiento total de otros contratos.

**VIGÉSIMA NOVENA:** Consideramos que el contrato de Arras, entra en la clasificación de contrato atípico o innominado, ya que su escasa e incorrecta regulación en el sistema jurídico mexicano; por los estados de Coahuila, Puebla, Quintana Roo, Tamaulipas, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas; genera violación a derechos humanos por no haber igualdad entre las partes (porque otorga más derechos para una de las partes y más obligaciones para la otra parte), además no hay una denominación técnica para las partes, ni se prevén las diversas formas de terminar el contrato.

---

**TRIGÉSIMA:** Consideramos que el Arras es contrato meramente bilateral, ya que nació para garantizar la obligación de ambas partes porque cualquiera de las 2 partes puede incurrir en incumplimiento; además esta característica tiene mayor razón de ser en nuestro Sistema jurídico de rasgos iusnaturalistas, en el cual no podemos permitir que existan contratos que generen desigualdad de derechos entre las partes.

**TRIGÉSIMA PRIMERA:** Consideramos que por ninguna circunstancia se debe permitir que el contrato de Arras sea unilateral, porque dada la severidad del Arras el sujeto poderoso siempre ofrecería a los sujetos débiles firmar un contrato de Arras unilateral, convirtiendo al contrato de Arras en un perverso contrato de adhesión, para que sólo él goce de una protección en su patrimonio y pueda abusar de la necesidad del débil; además, creemos que dicha cuestión no se soluciona con añadir la leyenda “salvo pacto en contrario”, ya que el pacto en contrario casi nunca se utilizaría (por la falta de cultura jurídica de la parte que tiene la necesidad del préstamo, arrendamiento o cualquier otro contrato principal que vaya garantizar el Arras).

**TRIGÉSIMA SEGUNDA:** Consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano, la entrega del Arras puede ser real, también llamada “material”, ya que exige que se entregue el bien mueble o bien inmueble o documento con el derecho de aquellos, en la mano de la otra persona; asimismo es importante considerar que cuando el Arras sea un bien inmueble si este tiene la capacidad para ser desmontado del suelo y trasladarse a otra parte se convierte en bien mueble y será nuevamente bien inmueble una vez que se vuelva fijar al suelo.

**TRIGÉSIMA TERCERA:** Consideramos que cuando el Arratario reciba el Arras no adquiera derechos por prescripción positiva, ya que no se le permite usar el Arras (ni vivir en él en caso de ser un bien inmueble), además el fin del Arras únicamente es garantizar de buena fe una obligación principal.

**TRIGÉSIMA CUARTA:** El Arras ha sido clasificado como un contrato real, sin embargo, consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano, su entrega además de “real” también puede ser “jurídica”, ya que es cuando la cosa a pesar de no haber sido recibida de forma “real o material”, la ley la considera recibida, *Verbi Gratia*, el “ofrecimiento de pago y consignación” que es cuando el Arratario incumplió pero no puede entregar personalmente el Arras que tiene que devolver ni el que tenía que dar de su bolsa al Arrador (ya sea porque el Arrador se niegue o porque no está presente o no es localizable), caso en el cual se tendrá por entregado el Arras; no obstante por lógica legal la entrega “jurídica” no está disponible para el Arrador, es decir, el Arrador no puede ejercitar el “ofrecimiento de pago y consignación”, ya que él marca el inicio del contrato arral, por lo que su pago en caso de incumplimiento ya fue realizado con anticipación.

**TRIGÉSIMA QUINTA:** El Arras ha sido clasificado como un contrato real, sin embargo, consideramos que en el actual sistema jurídico mexicano el Arras no es compatible con la entrega “virtual”, ya que el Arras busca la tenencia de la cosa para evitar juicios costosos y desgastantes; en cambio la entrega “virtual” permite que no haya una entrega inmediata (efectiva o al momento) y en su lugar sólo haya una entrega simbólica y aquel a quien se le entrega virtualmente puede disponer de ella cuando así lo requiera, y la contraparte será sólo un mero depositario, pero si la contraparte que funge como mero depositario no permite que la otra disponga del Arras se deberá seguir un costoso y desgastante juicio, tomando un camino contrario a la naturaleza del Arras.

**TRIGÉSIMA SEXTA:** Consideramos que no puede darse en Arras ningún título de crédito, ya que el contrato de Arras busca poner fin a la incertidumbre en el pago y evitar juicios costosos y desgastantes; en cambio, los títulos de crédito no quitan la incertidumbre porque puede que el domicilio de los suscriptores no sea el que dicen tener o en el caso particular del cheque puede que no tenga fondos; asimismo, es jurídicamente ilógico e innecesario dar una garantía (cheque, pagaré)

para avalar otra garantía (Contrato Arral), porque sería lo mismo no haber contratado el Arras y pasar directamente al título de crédito.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA:** El contrato de Arras no es exclusivo para garantizar la compraventa, más bien es aplicable a diversos contratos principales.

**TRIGÉSIMA OCTAVA:** Consideramos que el contrato de Arras, entra en la clasificación de contrato “intuitu rei”, ya que toma en cuenta las características de la contraprestación cuando el Arras es una cosa, para que en caso de incumplimiento se tenga como pena el otorgamiento de otra igual o del mismo valor.

**TRIGÉSIMA NOVENA:** Consideramos que el contrato de Arras, entra en la clasificación de contrato “intuitu personae”, ya que toma en cuenta las características de la contraprestación cuando el Arras es un servicio otorgado por alguien que tiene ciertas habilidades o determinada profesión, para que en caso de incumplimiento el Arratario cuente con un parámetro acerca de lo que tiene que devolver.

**CUADRAGÉSIMA:** Proponemos que cuando el Arras consista en un servicio, las partes le otorguen un valor a dicho servicio al momento de celebrar el contrato de Arras, para que en caso de que el Arrador cumpla exitosamente el contrato principal, se sume a cuenta o se le devuelva según hayan acordado las partes, y para que el Arratario que incumpla sepa lo que tiene que devolver y pagar; también proponemos que en caso de no poder pagar el valor del servicio previamente acordado, también se acuerde desde la celebración del contrato de Arras, el pago con un servicio igual al recibido en Arras o el pago con un servicio distinto pero con valor similar al recibido en Arras.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA:** Vista la comprobada aplicación del Arras en numerosos contratos, consideramos que nuestra legislación Federal debería incluir y regular la “Garantía Arral” que funciona a través del contrato de Arras, y que es

una Garantía “sui generis” porque puede ser Real “Intuitu Rei” o Real “Intuitu Personae”, característica que no posee ninguna otra garantía.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA:** Consideramos que el contrato de Arras tiene seriedad, debido a que se entrega antes del contrato principal para garantizar su ejecución, además porque en caso de incumplimiento por alguna de las partes hay una sanción gravosa; asimismo consideramos que sólo carecerían de seriedad si una legislación erróneamente permitiera la entrega del Arras posterior a la celebración del contrato, abriendo la posibilidad de que se entreguen en cualquier momento o de que ni siquiera se llegasen a entregar porque cualquiera de las partes podría desistirse de celebrar, ejecutar adecuadamente o de cumplir totalmente, el contrato principal sin haber entregado el Arras, resultando inútil su contratación.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA:** Proponemos que el Código Civil Federal le dé al contrato de Arras el carácter de contrato “formal”, exigiendo que se manifieste sólo por escrito, debido a que si fuera verbal ninguna de las partes podría comprobar que aquella cosa que recibió efectivamente fue en concepto de Arras, es decir, es necesario que sea un contrato por escrito que indique la posesión de buena fe de la cosa dada en Arras en manos de alguna de las partes, descartando así acusaciones por posesión de mala fe o por robo.

**CUADRAGÉSIMA CUARTA:** Proponemos, como resultado de aplicar por analogía las reglas de la compraventa, que el contrato Arral deba ser en escritura pública cuando los bienes inmuebles excedan de 365 veces el salario mínimo general en la CDMX (antes D.F.); sin que con ello se prohíba a los particulares a inscribir sus bienes inmuebles dados en Arras con menor avalúo en el RPPyC para formalizar su acto.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA:** Proponemos, como resultado de aplicar también por analogía las reglas de la compraventa, que los contratantes paguen por mitad los gastos de escrituración pública del contrato Arral y del registro del nuevo

propietario ante el RPPyC, salvo pacto en contrario, tal como muestra el artículo 2263 de nuestro Código Civil Federal, relativo a la compraventa.

**CUADRAGÉSIMA SEXTA:** Proponemos, como resultado de aplicar también por analogía las reglas de la compraventa, que el contrato Arral deba ser en escritura privada cuando sean bienes muebles; o cuando sean bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365 veces el salario mínimo general para la CDMX (antes D.F.); sin que con ello se prohíba a los particulares a inscribir sus bienes inmuebles dados en Arras con menor avalúo en el RPPyC para formalizar su acto.

**CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA:** Consideramos que el Arras tiene un carácter lícito, ya que la estructura de nuestra propuesta de regulación para su inclusión en el Código Civil Federal, no permite el enriquecimiento ilícito; además, nuestra propuesta respeta el Derecho Humano de propiedad privada al no permitir la usura, y también respeta el Derecho Humano de igualdad ante la ley, al no permitir la desigualdad de derechos y obligaciones contractuales entre las partes, contenidos en la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

**CUADRAGÉSIMA OCTAVA:** Consideramos que el contrato de Arras, entra en la clasificación de contrato conmutativo, ya que las partes deben especificar las prestaciones que se deben (beneficios y pérdidas) al momento de su celebración, para saber lo que se debe devolver o imputar a la cuenta principal en caso de conclusión exitosa del contrato principal, o para saber el valor de aquello que el Arratario debe devolver y pagar en caso de que él incumpla.

**CUADRAGÉSIMA NOVENA:** Consideramos que el contrato de Arras tiene el carácter de tracto sucesivo, en vista de que puede nacer en un momento, ejecutarse en otro, y extinguirse en otro, es decir su nacimiento, desarrollo y muerte puede darse en 3 momentos distintos.

**QUINCUAGÉSIMA:** Consideramos que el contrato de Arras tiene el carácter de tracto doble, ya que puede acontecer que nazca en un momento, para ejecutarse y extinguirse en otro, es decir, darse en 2 momentos.

**QUINCUAGÉSIMA PRIMERA:** Consideramos que el arras confirmatorio probatorio, el arras penitencial y el arras penal, tienen el carácter de contrato oneroso, ya que pueden ser entregados por ambas partes; sin embargo también tienen el carácter de contrato gratuito, ya que también puede ser entregado sólo por una de las partes.

**QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA:** Consideramos que el arras confirmatorio parte del precio, únicamente tiene el carácter de contrato gratuito, ya que sólo puede ser entregado por el deudor.

**QUINCUAGÉSIMA TERCERA:** Proponemos que el contrato de Arras confirmatorio probatorio, se extinga:

- I. Por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por mutuo consentimiento;
- III. Por caso fortuito o por fuerza mayor.

**QUINCUAGÉSIMA CUARTA:** Proponemos que el contrato de Arras confirmatorio parte del precio; se extinga por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal.

**QUINCUAGÉSIMA QUINTA:** Proponemos que el contrato de Arras penitencial, se extinga:

- I. Por cumplimiento o pago, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por ofrecimiento de pago y consignación;
- III. Por dación en pago;
- IV. Por pago hecho por un tercero;
- V. Por compensación;

- VI. Por novación;
- VII. Por remisión de la deuda;
- VIII. Por rescisión;
- IX. Por mutuo consentimiento;
- X. Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- XI. Por declaración de nulidad absoluta.

**QUINCUAGÉSIMA SEXTA:** Proponemos que el contrato de Arras penal, se extinga:

- I. Por cumplimiento, en tiempo y forma, del contrato principal;
- II. Por novación;
- III. Por rescisión;
- IV. Por mutuo consentimiento;
- V. Por caso fortuito o por fuerza mayor;
- VI. Por declaración de nulidad absoluta.

**QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA:** El pagar la sanción o “poena” del contrato de arras penal, no da derecho a desligarse del cumplimiento total de la obligación principal, ya que el pago de la “poena” sólo es un castigo por incumplimiento. Proponemos que la sanción, castigo o “poena” por incumplimiento pueda pagarse en una de las formas siguientes:

- I. En la forma inicialmente establecida;
- II. Por ofrecimiento de pago y consignación “Obsignatio”;
- III. Por dación en pago “Datio in solutum”;
- IV. Por pago hecho por un tercero “Delegatio”;
- V. Por compensación “Compensatio”;
- VI. Por remisión de la deuda.

**QUINCUAGÉSIMA OCTAVA:** Proponemos que se deba prohibir expresamente en la ley que “la condonación” reduzca la “obligatoriedad” de cumplir totalmente con el contrato principal, ya que la naturaleza del contrato Arral penal es



obligar al cumplimiento total, por lo que reducir esa obligación para “que no se exija el total cumplimiento” va en contra de la naturaleza del Arras penal, por tanto, la remisión de la deuda solamente puede aplicarse a la “poena” o sanción por incumplimiento, pero no sobre la obligación de cumplir totalmente con el contrato principal.

**QUINGUAGÉSIMA NOVENA:** Consideramos que el contrato de Arras tiene suficientes características para diferenciarlo del contrato de promesa, de la prenda, de la hipoteca, de la fianza, del pago a cuenta, de la cláusula penal y de la indemnización.

**SEXAGÉSIMA:** Consideramos que el artículo 2057 del Código Civil para el estado de Coahuila de Zaragoza, no tiene conciencia de lo que es el Arras confirmatorio ya que en su fracción II atribuye efectos penitenciales al facultar que el Arratario rescinda el contrato y se quede con el Arras en caso de incumplimiento del Arrador, sin embargo, la naturaleza del arras confirmatorio no es atribuir efectos penitenciales.

**SEXAGÉSIMA PRIMERA:** Consideramos que el artículo 2057 del Código Civil para el estado de Coahuila de Zaragoza, no tiene conciencia de lo que es el Arras confirmatorio ya que en su fracción III atribuye efectos penales porque faculta al Arrador a rescindir o exigir el cumplimiento (exigir el cumplimiento es característica del Arras Penal) más la devolución del Arras que dio y otro monto igual en caso de incumplimiento del Arratario, sin embargo, la naturaleza del arras confirmatorio no es atribuir efectos penales.

**SEXAGÉSIMA SEGUNDA:** Consideramos que es inútil la existencia de los artículos 2058 y 2059 del Código Civil para el estado de Coahuila de Zaragoza, ya que en estos en vez de profundizar en la regulación del arras penitencial (que por cierto confundió con el arras confirmatorio) se limitó a resumir lo ya dicho en su artículo 2057 fracción II.

**SEXAGÉSIMA TERCERA:** Consideramos que el artículo 1469 del Código Civil para el estado libre y soberano de Puebla, expresa que el Arras otorgado puede consistir en una cantidad monetaria que puede ser sumada a cuenta en caso de cumplimiento exitoso; además nos dice que en caso de que el Arras otorgado (o sea, la primera obligación que adquirimos por el contrato, porque es lo primero que nos obligamos a dar) consista en otra cosa que no sea dineraria será devuelta, por tanto, se puede dar un servicio o un objeto. En consecuencia este artículo permite el uso del Arras en otros contratos distintos a la compraventa.

**SEXAGÉSIMA CUARTA:** Proponemos la reforma a los artículos 1468 y 1469 del Código Civil para el estado libre y soberano de Puebla, para que incluyan el arras confirmatorio parte del precio, el arras confirmatorio probatorio y el arras penal; asimismo para que incluyan los elementos personales que propusimos en esta tesis, los cuales son Arrador y Arratario, para evitar frases largas y confusas en sus artículos.

**SEXAGÉSIMA QUINTA:** Proponemos que se reforme el artículo 1597 del Código Civil para el estado de Tamaulipas, para que se regule el arras confirmatorio parte del precio, el arras confirmatorio probatorio y el arras penal; asimismo para que incluya los elementos personales que propusimos en esta tesis, los cuales son Arrador y Arratario, para evitar frases largas y confusas en sus artículos.

**SEXAGÉSIMA SEXTA:** Proponemos que se reforme el artículo 1409 del Código Civil del estado de Yucatán, para que se regule el arras confirmatorio parte del precio, el arras confirmatorio probatorio y el arras penal; asimismo para que incluya los elementos personales que propusimos en esta tesis, los cuales son Arrador y Arratario, para evitar frases largas y confusas en sus artículos.

**SEXAGÉSIMA SÉPTIMA:** Consideramos que el artículo 381 del Código de Comercio reconoce la existencia del Arras, sin embargo, sólo las considera como confirmatorias parte del precio, dando oportunidad a que se les atribuyan otros

---

efectos cuando dice “salvo pacto en contrario”, no obstante, no otorga indicadores sobre cuales otros efectos podrían tener.

**SEXAGÉSIMA OCTAVA:** Consideramos que es necesaria la inclusión del contrato de arras como un contrato de garantía típico dentro del libro cuarto, parte segunda, agregando el título decimoséptimo en el Código Civil Federal, para dar certeza legal a quienes hagan uso de este contrato en materia civil local o en materias de derecho que utilicen como supletorio el Código Civil Federal, logrando que México este a la vanguardia evitando violaciones a Derechos Humanos y problemas económicos para los habitantes de nuestro país frente a sus congéneres y frente a extranjeros, por la no unificación de criterios legales ni doctrinarios.

**SEXAGÉSIMA NOVENA:** Proponemos que los extranjeros que hayan firmado un contrato Arral con un mexicano y se vean beneficiados debido a que esté incumplió el contrato Arral, es decir, se queden con el Arras del ciudadano mexicano por efectos del contrato Arral, paguen ISR por el ingreso obtenido (el Arras obtenido) sin posibilidad de deducción alguna.

**SEPTUAGÉSIMA:** Proponemos que si el Arrador pierde la propiedad del Arras que dio (por incumplir) y pasa a ser patrimonio del Arratario, este nuevo propietario deba pagar ISR por haber obtenido un ingreso por enajenación de bienes; asimismo, en caso de que el Arratario incumpla y tenga que devolver el Arras que recibió y perder la propiedad de un Arras equivalente (salido de su bolsa) en favor del Arrador, este nuevo propietario también pague ISR por haber obtenido un ingreso por enajenación de bienes.

**SEPTUAGÉSIMA PRIMERA:** Consideramos que cuando la parte que incumpla con el contrato Arral sea condonada totalmente (perdonada) de su Obligación de devolver el Arras más un mismo tanto (en caso de ser Arratario) o de perderlas (en caso de ser Arrador), también debe pagar ISR por el importe de la deuda que le fue perdonada, debido a que era un hecho que ese Arras ya no formaba

parte de su patrimonio porque lo perdió al incumplir con el Contrato Arral, sin embargo a causa de la condonación por parte del acreedor (quien si cumplió con el Contrato Arral) su patrimonio se incrementa nuevamente.

**SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA:** Consideramos que cuando un tercero haga frente a la obligación del Arratario (en devolver el Arras recibido y dar un tanto de su bolsa) o del Arrador (que prefiere perder otra cosa distinta a la que dio pero del mismo valor) también pague ISR, mismo que podrá cobrarle al Arrador o al Arratario a quien ayudó.

**SEPTUAGÉSIMA TERCERA:** Consideramos que cuando las partes pacten intereses moratorios para el caso de que el Arratario incumpla y se demore en otorgar el Arras que le dieron y otras equivalentes que debe dar de su bolsa, aquellos intereses en favor del Arrador le van a generar a este la obligación de pagar ISR, porque le están generando un incremento en su patrimonio.

**SEPTUAGÉSIMA CUARTA:** Consideramos que la autoridad Fiscal no cobrará ISR por la mera celebración del contrato de Arras, solamente lo cobrará cuando ocurra el incumplimiento por cualquiera de las partes ya que este traerá por consecuencia una transmisión de la propiedad, un perdón de la deuda, una deuda pagada por un tercero, o el enriquecimiento lícito del Arrador por el cobro de intereses moratorios al Arratario en caso de que se demore en entregar el Arras que perdió y el Arras que debe dar de su bolsa.

# GLOSARIO



## GLOSARIO

<b>EXPRESIÓN</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
Amortización	La amortización fiscal es la reducción del crédito fiscal por el tiempo.
Avenencia	Acuerdo, entendimiento, conformidad o unión.
Coactivo	Implica solo la función de obligar y no es igual que coercitivo
Coercitivo	Implica el uso de la fuerza, no es lo mismo que coactivo.
Contribución	Aportación en dinero o en especie que con carácter general y obligatorio deben hacer los particulares al Estado, bajo un régimen jurídico de derecho público, para cubrir el gasto social o las necesidades colectivas.
Deducción	Reducción a la base gravable de personas físicas o morales, atendiendo a consideraciones objetivas y subjetivas, así como a la política fiscal.
Dilucidar	Aclarar y explicar un asunto.
Esgrimir	Usar una cosa o un argumento contra una persona.
Exención	Liberación de la Obligación por disposición expresa de la ley, de pagar los créditos fiscales; para su interpretación no admite la analogía, es temporal (es decir, mientras exista la

	disposición) y es personal (aplica sólo al sujeto que se encuadra en la hipótesis).
Eximirse	Liberarse.
Implícito	Incluido en otra cosa sin que esta lo exprese o lo manifieste de manera directa.
Impuesto	Del latín <i>impositus</i> , significa tributo o cargo.
Inconsistencia	Falta de estabilidad y coherencia.
Inmutable	Que no puede ni se puede cambiar.
Mermer	Hacer que algo disminuya.
Positivizar	Dar carácter positivo, es decir, incluirlo en una norma que tiene vigencia, en cambio, <u>positivar</u> es obtener el positivo de una imagen fotográfica.
Semítico	Grupo de lenguas camitosemíticas del sudoeste de Asia y del norte de África, entre las que destacan el árabe, el hebreo, el asirio, el arameo, el acadio y el fenicio.
Soslayar	Pasar por alto o dejar de lado una dificultad,
Subterfugio	Escapatoria, excusa artificiosa.

<b>EXPRESIÓN</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
A contrario sensu	En sentido contrario.
Cfr.	Confróntese. Se usa para indicar que no se está de acuerdo con el autor.
Eiusdem o ejusdem	Significa “igual” o “lo mismo” pero en derecho significa “la misma ley” o “la antes mencionada ley”, también aplicable a códigos u otros ordenamientos.
Ex profeso	A propósito, con intención.
Grosso modo	A grandes rasgos.
Inter vivos	Entre vivos.
Poenas	Sanción
Poenitentia	Arrepentimiento
Stricto sensu	En sentido restringido
Sui generis	Único en su género
v.gr. o v.g. o Verbi Gratia	Por ejemplo.
Vid.	Véase. Se usa para indicar que estamos de acuerdo con el autor.



---

## BIBLIOGRAFÍA

1. DE LA CUEVA, Arturo. Derecho Fiscal, Porrúa, México, 1999.
2. ESTIVAL ALONSO, Luis. El Contrato de Arras, Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A, España-Madrid, 2006.
3. GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor. Derecho Privado Romano, Porrúa, México, 2004.
4. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *et al.* Derecho de las obligaciones, vigésima primera edición corregida actualizada y aumentada, Porrúa, México, 2015.
5. HERNÁNDEZ GIL, Félix. Las Arras en el Derecho de la contratación, “en torno al artículo 1.454 del Código Civil”, T. III, núm. 2, Universidad de Salamanca, España-Salamanca, 1958.
6. PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. Derecho Romano. 4ª. Ed., McGraw Hill Interamericana, México, 2008.
7. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos civiles. Decimocuarta edición corregida y aumentada, Porrúa, México, 2012.
8. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. Derecho Fiscal, 2ª Ed., Oxford-University Press, México, 1998.
9. SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso. Derecho Fiscal Mexicano, 4ª Ed., Porrúa, México, 2004.
10. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los contratos civiles y sus generalidades, 7ª Ed., McGraw-Hill, México, 2008.
11. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Teoría General de las Obligaciones, McGraw-Hill Interamericana, México, 2007.
12. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos civiles, 13ª Ed., Porrúa, México, 2012.

---

## BIBLIOGRAFÍA METODOLÓGICA

13. ALONSO GONZÁLEZ, Rosa María, *et al.* Metodología jurídica, UNAM-SUA:Facultad de Derecho, México, 1996.
14. WITKER, Jorge, *et al.* Metodología jurídica, McGraw-Hill:UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1997.

## FUENTES HEMEROGRÁFICAS

15. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. “La precedencia entre Arras confirmatorias y de desistimiento en la Jurisprudencia”. Revista de Derecho Puertorriqueño, volumen 35, número 1, Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico-Facultad de Derecho, Puerto Rico-Ponce, Enero-Abril 1996, pp.1-25.
16. ALBALADEJO, Manuel. “Arras de desistimiento y Arras penales”, Revista de Derecho Privado, España-Madrid, Junio 1996, pp.427-435.
17. ALBALADEJO, Manuel. “De nuevo sobre las Arras”, Revista de Derecho Privado, España-Madrid, Diciembre 1996, pp.877-885.
18. ALBISETTI, Norberto S. “Las Arras como predeterminación del daño, en el Código Civil”. La Ley. Revista Jurídica Argentina, trimestral, T.118, Argentina-Buenos Aires, Abril-Junio 1965, pp.1119-1122.
19. ARCE GARGOLLO, Javier. “Notas sobre el pacto de exclusividad”, Revista de Investigaciones Jurídicas, número 9, año 9, Escuela Libre de Derecho, México, 1985, pp.61-69.
20. CARVAJAL R., Patricio-Ignacio. “Las arras en el Derecho Justiniano”. Revista chilena de Derecho, cuatrimestral, volumen 33, número 3, Pontificia Universidad Católica de Chile-Facultad de Derecho, Chile-Santiago, Septiembre-Diciembre 2006, pp.529-560.
21. CARVAJAL, Patricio. “Las Arras Penitenciales en la tradición Romanística del Derecho Civil Español”. Revista chilena de Derecho, cuatrimestral, volumen 32, número 2, Pontificia Universidad Católica de Chile-Facultad de Derecho, Chile-Santiago, Mayo-Agosto 2005, pp.299-327.
22. CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba, “La imprevisión en los contratos: la cláusula Rebus Sic Stantibus como excepción al principio Pacta Sunt

- 
- Servanda”. Revista de la Facultad de Derecho de México, volumen II, número 258, T.LXII, Universidad Nacional Autónoma de México-Facultad de Derecho, México, Julio-Diciembre 2012, pp.203-228.
23. DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (I)”. Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas S.A., España-Madrid, Enero 1996, pp.3-38.
24. DÍAZ ALABART, Silvia. “Las Arras (y II)”. Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas S.A., España-Madrid, Febrero 1996, pp.83-112.
25. FABIO ESBORRAZ, David. “El fenómeno de la vinculación negocial en el ámbito de los Contratos y su incidencia sobre la regla Res Inter Alios Acta”. Revista de Derecho Privado, Edición especial, Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2012, pp.111-163.
26. KUNZ, Josef L. “El sentido y el alcance de la norma “Pacta Sunt Servanda” “. Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, T.VIII, número 29, Universidad Nacional Autónoma de México, México, Enero-Marzo 1946, pp.7-29.
27. LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, Carmen. “Autonomía de la voluntad y Arras en la compraventa. Fuentes jurídicas romanas y su regulación en los textos legales medievales”. Cuadernos de Historia del Derecho, anual, volumen 12, Universidad Complutense de Madrid-Departamento de Historia del Derecho, España-Madrid, 2005, pp.57-98.
28. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La cesión de contrato, las Arras Penitenciales y la mala fe”, Actualidad Civil, número 1, España-Madrid, Enero 2014, pp.75-85.
29. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, Jesús Alberto. “La obtención de financiación para la compra de vivienda y las Arras”, Revista crítica de Derecho Inmobiliario, bimestral, volumen LXXXVIII, número 729, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, España-Madrid, Enero-Febrero 2012, pp.137-164.
-

- 
30. PUIG BRUTAU, José. "La función de las Arras", Revista del Instituto de Derecho Comparado, número 3, España-Barcelona, Julio-Diciembre 1954, pp.209-216.
31. QUINTANO RIPOLLÉS, Antonio. "Las Arras en el novísimo Derecho contractual". Revista general de Legislación y Jurisprudencia, número 1, año XCVIII, Reus, España-Madrid, Junio 1950, pp.752-761.
32. RICCA BARBERIS, Mario. "La Institución de las Arras", Revista general de Derecho y Jurisprudencia, número 3, año I, Tomo I, México, Julio-Septiembre 1930, pp.433-435.
33. SOTO COAGUILA, Carlos Alberto. "El Pacta Sunt Servanda y la revisión del Contrato". Revista de Derecho Privado, semestral, número 1, año I, Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Enero-Junio 2012, pp.197-235.

## **FUENTES LEGISLATIVAS NACIONALES**

### **a) FEDERALES**

- ❖ CÓDIGO CIVIL FEDERAL
- ❖ CÓDIGO DE COMERCIO
- ❖ CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
- ❖ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- ❖ LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
- ❖ LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
- ❖ LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO

### **b) LOCALES**

- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CAMPECHE
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIAPAS
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE DURANGO
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

- 
- ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN
  - ❖ CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE ZACATECAS.
  - ❖ CODIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO
  - ❖ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
  - ❖ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE HIDALGO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SINALOA
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TABASCO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO
  - ❖ CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA
  - ❖ LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL
  - ❖ NUEVO CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COLIMA
-

---

## FUENTES LEGISLATIVAS EXTRANJERAS

- ❖ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL
- ❖ IL CODICE CIVILE ITALIANO (Código Civil Italiano)

## FUENTES LEGISLATIVAS INTERNACIONALES

- ❖ CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS "PACTO DE SAN JOSÉ".
- ❖ PROTOCOLO ADICIONAL A LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES "PROTOCOLO DE SAN SALVADOR".

## TESIS AISLADA

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Décima Época, Tesis Aislada: 1a. CCXCI/2016 (10a.), página: 378, PRINCIPIO DE PROGRESIVIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. SU CONCEPTO Y EXIGENCIAS POSITIVAS Y NEGATIVAS. Amparo en revisión 750/2015. María Ángeles Cárdenas Alvarado. 20 de abril de 2016. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ausente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: Alejandro González Piña.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Tesis Aislada: XI.1o.A.T.11 K (10a.), página 1189, LAGUNA JURÍDICA O DEL DERECHO" O "VACÍO LEGISLATIVO". PARA LLENARLO EL JUZGADOR DEBE ACUDIR, PRIMERO, A LA SUPLETORIEDAD O LA ANALOGÍA Y, DESPUÉS, A LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO. Amparo directo 424/2012. Miguel Ángel Rodríguez Bustos. 18 de octubre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Juan García Orozco. Secretario: Edgar Díaz Cortés. Esta tesis se publicó el viernes 13 de diciembre de 2013 a las 13:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

---

---

## **JURISPRUDENCIA**

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Tesis Jurisprudencial: I.8o.C. J/14, página: 951, CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA. Amparo directo 2/2002. Restaurante Villa Reforma, S.A. de C.V. y otros. 25 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio González-Loyola Pérez.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Décima Época, Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 54/2016 (10a.), página: 883, USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ. Tesis de jurisprudencia 54/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis. Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Tesis Jurisprudencial: XXVII.3o. J/24 (10a.), página 2254, DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE GARANTIZARLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

---

---

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Tesis Jurisprudencial: XXVII.3o. J/25 (10a.), página 2256, DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE PROTEGERLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Tesis Jurisprudencial, XXVII.3o. J/23 (10a.), página 2257, DERECHOS HUMANOS. OBLIGACIÓN DE RESPETARLOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO TERCERO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Esta tesis se publicó el viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 23 de febrero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

## **FUENTES ELECTRÓNICAS**

### **c) DOCUMENTOS DIGITALIZADOS**

RODRÍGUEZ VELARDE, Javier. Contratación Empresarial, Edición agotada, RODHAS, Lima-Perú, 1998, [En línea], Disponible: [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte1\\_cap7.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte1_cap7.pdf), último acceso miércoles 12 de abril de 2017 a las 04:30 P.M.

RODRÍGUEZ VERLARDE, Javier. Contratación Empresarial, Edición agotada, RODHAS, Lima-Perú, 1998, [En línea], Disponible: [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte1\\_cap12.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte1_cap12.pdf), último acceso miércoles 12 de Abril de 2017 a las 05:33 P.M.



---

GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, *et al.* CÓDIGO CIVIL FEDERAL COMENTADO, “Libro cuarto. De las obligaciones”, Universidad Nacional Autónoma de México – Instituto de Investigaciones Jurídicas, México D.F., 2015, [En línea], Disponible: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3844/5.pdf>. último acceso jueves 27 de abril de 2017 a las 12:45 A.M.

LOIS ESTÉVEZ, José. “Sobre el concepto de Naturaleza Jurídica”, 1956, [Disponible] en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2057273.pdf>, último acceso el miércoles 31 de mayo de 2017 a las 09:50 P.M.

GARCÍA TÉLLEZ, Alejandra A. Manual de Derecho de las Obligaciones Civiles, Universidad Iberoamericana – Puebla, México, [En línea], Disponible: <http://s8c19fa3d40824af4.jimcontent.com/download/version/1409238034/module/10178258460/name/MANUAL%2520DE%2520DERECHO%2520DE%2520LAS%2520OBLIGACIONES%2520CIVILES%2520-%2520ALEJANDRA%2520GARCIA%2520T%25C3%2589LLEZ.pdf>, último acceso lunes 12 de junio de 2017 a las 04:05 P.M.

**d) DOCUMENTOS ELABORADOS EX PROFESO INTERNET**

ROLDÁN PAREDES, José. TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INTERESES EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY., Revista de Investigación Jurídica-Técnico Profesional “PRAXIS de la Justicia Fiscal y Administrativa”, Centro de Estudios Superiores en materia de Derecho Fiscal y Administrativo del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, año III, número 7, 2011, [En línea]. Disponible: <http://www.tfjfa.gob.mx/investigaciones/historico/pdf/tratamientofiscalelosinteresesenlaley.pdf> Último acceso martes 01 de Agosto de 2017 a las 07:10 P.M.

---

Página oficial de la Organización de los Estados Americanos  
[http://www.oas.org/dil/esp/tratados B-32 Convencion Americana sobre Derechos Humanos firmas.htm#México](http://www.oas.org/dil/esp/tratados_B-32_Convencion_Americana_sobre_Derechos_Humanos_firmas.htm#México). último acceso miércoles 25 de enero de 2017 a las 02:29 A.M

Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=AP6QLrg> último acceso domingo 9 de abril de 2017 a las 05:26 P.M.

Escuela Industrial Superior de la Universidad Nacional del Litoral. ESTRUCTURA DEL LÉXICO, [En línea]. Disponible: <http://www.eis.unl.edu.ar/z/adjuntos/1394/Morfolog%C3%ADa.docx.pdf>. último acceso lunes 24 de abril de 2017 a las 10:36 P.M

Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=4AqihjW> último acceso lunes 24 de abril de 2017 a las 11:53 P.M.

Diccionario de la lengua española, 23ª Ed “conmemoración del Tricentenario de la Academia”, 2014, [En línea], Disponible: <http://dle.rae.es/?id=E92RHGK> último acceso martes 25 de abril de 2017 a las 12:34 A.M.

<http://www.historialuniversal.com/2010/03/cultura-fenicia.html>, último acceso lunes 22 de mayo de 2017 a las 08:33 PM.

---

OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Datascan, S.A., Guatemala-C.A, [En línea]. Disponible: [https://conf.unog.ch/tradfraweb/Traduction/Traduction\\_docs%20general/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf](https://conf.unog.ch/tradfraweb/Traduction/Traduction_docs%20general/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf), último acceso jueves 01 de junio de 2017 a las 05:06 P.M.



**UNAM**

