



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA
Y PLANEACION FISCAL DEL MISMO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ALFONSO ZERMEÑO INFANTE
STA. CRUZ ACATLAN EDO. DE MEX. 1981

M-0030165



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI MEJOR AMIGO:

A él que siempre me ha brindo
dado su apoyo.

XTO.

A LA COMPAÑERA DE MI VIDA:

PILAR. Con el amor que nos une.

A MI MADRE:

GABRIELA INFANTE T. DE ZERMEÑO.

La Inspiración moral de mi vida, por su espíritu de lucha y trabajo, que ha sabido inculcarme, mi eterna devoción.

A MI PADRE:

EPIGMENIO ZERMEÑO MARQUEZ.

La imagen que me inspira a esforzarme y sobresalir en la vida.

A MIS HERMANOS:

Jaime, Ana María, Eduardo, Nory, Jorge, María Teresa,
Javier, Rosa Virginia, Guillermo, Gabriela, Luis Anto-
nio, Alberto, Gloria, María Teresa, Antonio, Marisa,-
Manuel y Olga, por su confianza, ayuda moral y mate-
rial.

GRACIAS.

A LA MEMORIA DE MIS ABUELITOS:

Sr. Dn. RAFAEL INFANTE CARRASQUEDO

Sra. Dña. ESPERANZA TORRES SAENZ -

DE INFANTE.

Con gratitud y cariño a una vida -
cristiana ejemplar.

A MIS TIAS:

Esperanza Infante Torres.

Maria y Carmela Torres Sáenz.

Por sus sabios consejos.

A TODOS MIS SOBRINOS.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTO-
NOMA DE MEXICO.

A MIS MAESTROS Y AMIGOS.

P R O L O G O

El único motivo que nos llevó a escoger la figura--
jurídica que desarrollamos en el trabajo, que más adelante te-
ofrecemos fué, a más de cumplir con el requisito "sine qua ---
non" para presentar el examen profesional y lograr el Título -
de la licenciatura en derecho, el poder aportar alguna clari--
dad a quienes se encuentran, como nosotros hace algún tiempo,-
a oscuras acerca del contrato del cual no podemos prescindir.

Luchar por el derecho es luchar por sus valores. --
En este trabajo no buscamos entablar una lucha, sino que por -
el contrario pretendemos esclarecer algunos puntos que pudie--
ran estar oscuros y sobre todo señalar la forma más adecuada -
para obtener los máximos beneficios de esta figura.

El contrato de compraventa ha existido desde que el
hombre tuvo la necesidad de liberarse de ciertos bienes u objeu
tos para poder obtener otros, los cuales le eran más importan-
tes o simplemente carecía de ellos, más en la actualidad debi-
do al florecimiento de la industria como del comercio, se tuvo
la necesidad de regular a la compraventa con ciertas formas o-
modalidades, tales como la reserva de dominio, en abonos, ----
etc., mismas que siguen todas las reglas de la compraventa en-
general, claro es, respetando todo lo relativo a su modalidad-
en especial.

Han sido muchas las causas que avivaron nuestra in-
quietud para abordar a fondo el tema que, en el presente trabau

jo ofrecemos, sintiéndonos en esa forma satisfechos al poder -
brindar a nuestros semejantes desde el pupitre algún conoci---
miento, tratando de cumplir con la obligación social de todo -
abogado, de darse a la colectividad, ya que producto de ella -
somos.

Debo agradecer la orientación y eficaz ayuda a mis --
estimados maestros y en especial a los señores Licenciados ---
Luis Gonzalo Zermeño Maeda, y Guillermo León Ramírez Pérez, ---
que han hecho posible la realización de esta Tesis.

Dedicamos esta tesis a todos aquellos que tienen ----
amor por nuestra ciencia y comprenden sus nobles fines.

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
Sta. Cruz Acatlán, Edo. de Méx. Noviembre de 1981

CAPITULO PRIMERO

LA COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES.

CAPITULO PRIMERO

LA COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES

Dentro del presente estudio, atenderémos única y --
exclusivamente a las modalidades de la compraventa; aunque es-
pertinente hablar acerca de la compraventa como tal, aunque --
sea en forma superficial, ya que mi verdadera intención es to-
car algunas de sus modalidades.

La compraventa es uno de los modos derivados de ad-
quirir la propiedad y el más importante de los contratos del -
comercio, ya que puede decirse que la vida comercial gira en -
torno de este negocio jurídico.

Es un contrato por el cual una de las partes (VENDE-
DOR) trasfiere a otra (COMPRADOR) la propiedad de una cosa o -
de un derecho, obligándose esta última a pagarle por ello un -
precio cierto y en dinero.

Según el Código Civil para el Distrito Federal "Ha-
brá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a ---
transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a -
su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dine-
ro"* . Este enunciado viene ampliado por el artículo 2249 del -
mismo Código en la forma siguiente: "Por regla general, la ven-
ta 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".

De la combinación de los preceptos legales citados,
se desprende que el contrato decompraventa reúne los siguientes

caracteres:

ONEROSO, porque se forma en interés y utilidad de cada uno de los contratantes y porque uno y otro han de sacrificar respectivamente algo;

CONMUTATIVO, porque hay equivalencia en el cambio de la cosa por su precio y cada una de las partes sabe que recibirá, generalmente el equivalente de lo que entrega;

CONSENSUAL, pues por regla general se perfecciona, en nuestro derecho, al convenir las partes sobre la cosa y el precio, siendo obligatorio desde ese momento para las partes.

BILATERAL O SINALAGMATICO, porque del contrato --- resultan a las partes obligaciones y derechos recíprocos.

La voz contrato sinalagmático ha sido tomada del -- vocablo griego, sinalagma, que significa contrato; por lo tanto, estudiar sinalagma es estudiar el contrato mismo.

Respecto a éste, es necesario determinar el género para después hacer lo mismo con la especie. El género es la -- convención, que se define como "el consentimiento de dos o -- más personas para formar entre sí una obligación nueva o para extinguir o modificar la existente"*¹. Nuestro Código Civil -- dice al respecto: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"*²

Ahora bien, contrato es una especie de convención, el cual se define de la siguiente manera: "El contrato encierra un concurso de voluntades de dos personas, de las cuales la

*¹ POTHIER ROBERTO "Tratado de las Obligaciones". Trad. Esp.- ROGER Barcelona 1839, Pag. 10.

*² Artículo 1792 del Código Civil para el D.F.

una promete a la otra, y ésta acepta la promesa que ésta le hace".*³ La anterior definición habrá de inspirar al Código Civil Francés, que dice: "El contrato es una convención por la cual una o más personas se obligan con respeto a otras a dar, hacer, o no hacer alguna cosa"*⁴, y en nuestro Código Civil que expresa: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"*⁵.

Así obtenida la determinación del contrato dentro del género convención, la especificación del contrato de compraventa resulta del señalamiento de los elementos esenciales del mismo.

El Dr. Lozano Noriega*⁶ dice que en nuestro Código Civil la compraventa es un contrato traslativo de dominio -- por naturaleza, aún cuando algunos tratadistas lo consideran un contrato traslativo de dominio por esencia. La corriente doctrinal que sostiene que el contrato de compraventa en derecho mexicano es un contrato traslativo de dominio por ---- esencia, en realidad lo que quieren referir es que este es un elemento de definición del contrato de compraventa, o que ésta se define en función del efecto transmisión de propie---dad.

Si el contrato de compraventa fuese traslativo de dominio por su esencia, no podríamos explicar alguna modalidad de la compraventa, como la compraventa con reserva de do minio. Si fuera esencial en la compraventa la transmisión de propiedad esa sola excepción bastaría para que no pudiéramos

*³ POTHIER ROBERT OBra citada Pag. 12

*⁴ "CODIGO DE NAPOLEON", Artículo 110.

*⁵ Artículo 1793 del Código Civil.

considerar esa operación como un contrato de compraventa. --
Es, pues, un contrato traslativo de dominio por su naturaleza. A este comentario nos adherimos.

*⁶ DR. LOZANO NORIEGA "Cuarto Curso de Derecho Civil" Contratos, Pag. 124. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1970, 1a. Edición.

CAPITULO SEGUNDO

I.- ORIGEN HISTORICO.

Derecho Romano.

Derecho Francés.

Derecho Argentino.

Derecho Español.

Códigos Mexicanos de 1870 y 1884.

Código Civil de 1928.

II.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

a).- CONSENTIMIENTO.

1.- La oferta.

2.- La aceptación.

b).- OBJETO.

1.- El derecho.

2.- El precio.

III.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

Objeto lícito.

Capacidad.

Formalidades.

Obligaciones del vendedor.

Obligaciones del comprador.

CAPITULO SEGUNDO
ORIGEN HISTORICO

DERECHO ROMANO

En Roma la compraventa no fué traslativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil al comprador y éste a pagar el precio; es decir que por virtud de la compraventa el vendedor solo tenía la obligación de garantizar la posesión de la cosa que entregaba al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de terceros respecto de esa posesión, y de los vicios ocultos de la cosa.

Asimismo en el Derecho Romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa. Lo anterior no quiere decir que en el derecho romano se solapara el fraude, cuando alguien tomando una cosa ajena la vendiera. Es evidente que el principio romano no quiere decir que la venta de cosa ajena sea válida, lo único que significó fué que la obligación del vendedor consistía única y exclusivamente en garantizar la posesión y no la transmisión de la propiedad, por lo tanto la venta era válida en tanto que el vendedor garantizara al comprador la posesión pacífica de la cosa vendida.

Pothier comentando la Legislación Romana contenida en el Digesto dice que la compraventa tuvo origen en las permutas debido a que antiguamente no había dinero como ahora, ni sellaba aún una cosa mercancía y otra precio, sino que cada uno, -

según la necesidad de los tiempos y de las cosas, cambiaba las inútiles por las útiles; y algunas veces sucedía que sobraba alguno lo que hacía falta a otro; pero porque no siempre, ni con facilidad ocurría que teniendo tú lo que yo deseaba, tuviese yo también lo que tú querías tomar, se eligió cierta materia, con cuya pública y perpétua estimación, se socorriese a las dificultades de las permutas con una cantidad correspondiente; y con esta materia acuñada en forma pública, se adquiere el uso y el dominio no tanto por la sustancia, como por la cantidad; y después acá no se llama mercancía uno y otro, porque el uno se llama precio.*1

La compraventa romana fué evolucionando en lo que se refiere a sus efectos, ya que se introdujeron ciertas modificaciones. Rojina Villegas, citando a Ortolán*2 nos precisa los efectos de la compraventa romana en la siguiente forma: La venta por sí misma no trasfiere al comprador la propiedad de la cosa vendida, por consiguiente su único objeto consiste en producir obligaciones y las produce, lo mismo para una parte que para otra, de donde se desprende que la compraventa es un contrato de naturaleza bilateral (derechos y obligaciones recíprocas).

1.- POTHIER ROBERT "Tratado del Contrato de Venta" . Librería de Juan Llordachs. Editorial Barcelona. 1880. Pags.135 a 149. .

2.- ORTOLAN "Interpretación Histórica de las Instituciones de Derecho Romano" citado por RAFAEL ROJINA VILLEGAS en su obra "Contratos IV" antigua librería Robredo. 1961. Pags. 47 y 48.

El vendedor no se obligaba tampoco a hacer al comprador propietario, sino simplemente a darle posesión libre de todo obstáculo de la cosa que se vendía.

Las obligaciones del vendedor, es la de suministrar la cosa, es decir, hacer la tradición de ella en tiempo y lugar convenidos.

Por lo tanto, el contrato para el Derecho Romano es una convención destinada a producir obligaciones y que ha sido sancionada y nombrada por el IUS CIVILIS.

El maestro Guillermo Floris Margadant*³ por su parte desprende de los contratos de derecho romano cinco elementos -- esenciales que son: sujeto, objeto, consentimiento, causa y forma, los que pueden dar lugar a particularidades especiales del contrato, y, en consecuencia, a rasgos peculiares de la obligación que nace del mismo, cada elemento es susceptible de ciertos vicios, de ciertas enfermedades típicas que pueden contagiar la obligación resultante del contrato en cuestión.

Por su parte, Felipe Serafini*⁴ señala que los requisitos necesarios para la validez de los contratos son: capacidad de los contrayentes, consentimiento, objeto y causa.

Respecto del elemento causa Margadant*⁵ dice que es un concepto que tiene dos aspectos muy distintos, el aspecto -- objetivo, que es la función económico-social típica del negocio

*³ MARGADANT S. GUILLERMO FLORIS "Derecho Romano". Editorial Esfinge, quinta edición. 1974. Pag. 309.

*⁴ SERAFINI FELIPE "Instituciones de Derecho Romano" Novena -- edición italiana ordenada por el Dr. Hércules Giammichele, -- Tomo II, Pag. 8.

*⁵ MARGADANT S. GUILLERMO FLORIS S. Ob. Cit. Pag. 334.

en cuestión. Si un contrato persigue una finalidad distinta de esta función, se dice que la causa está viciada. Ejem: disfrazar de compraventa una donación, entre cónyuges, prohibida en el Derecho Romano, y el aspecto subjetivo que es el motivo psicológico que impulsa a las partes a la celebración del negocio. Si este motivo es antijurídico o se basa en una equivocada apreciación de los elementos esenciales para la celebración del contrato, decimos que la causa está viciada. En este último sentido utiliza el derecho romano con frecuencia el término causa; por ejemplo, en expresiones como causa donandi, causa traditionis, conditio sine causa, etc. Es fácil advertir que muchos vicios de los contratos podrían atribuirse a un defecto de la causa (en sentido subjetivo), pero al mismo tiempo a un defecto del consentimiento (error sobre los motivos) o del objeto (ilicitud del objeto). Así se explica que entre los causalistas y los no causalistas surgiera una viva discusión sobre la cuestión del saber si la causa es, o no, un elemento esencial de los contratos, y si no se trata de una duplicación de los elementos consentimiento, u objeto. Opinamos que, en su sentido subjetivo, la causa es un elemento útil para la moralización del derecho. Hay veces en que las partes no sufrieron un error, y el objeto es lícito, aunque por otro lado, este negocio ha servido de vehículo a intenciones evidentemente inmorales. En tal caso, el recurrir a la causa viciada puede servirnos para anular el negocio en cuestión.

En el Derecho Romano, en sus últimos tiempos, la traditio se consideró apta para operar la transmisión de la propiedad respecto de bienes mancipi, es decir, no era la simple po-

sesión pacífica y útil del antiguo derecho, sino que ahora era necesario la traditio, esto es, la trasmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, para que el mismo quedara perfeccionado y ajustado a derecho.

La determinación del momento en que se verifica la transmisión de la propiedad en la compra-venta es tema que ha ocupado vivamente la atención de los tratadistas desde los tiempos más antiguos en que para obtener la satisfacción de las necesidades fué necesario establecer el comercio.

La primera manifestación de la propiedad privada romana se encuentra al constituirla el estado en favor de las tribus aborígenes de los ciudadanos, cuando se les otorga cierta extensión de tierras para la construcción de habitaciones y campos de cultivo; esta fué la propiedad quiritaria dentro de la cual quedaban comprendidos los fundos itálicos, los fundos provinciales, las servidumbres rurales anexas y las cosas como los esclavos y los ganados de labor*⁶. La propiedad así constituida dentro de una organización tribal en favor de los ciudadanos integrantes de las gens, se dividió atendiendo principalmente a la importancia concedida a la propiedad rural dentro del derecho quiritario, es res mancipi y res nec mancipi.*⁷

Consecuentes con la anterior clasificación de los bienes, los romanos establecieron formas adecuadas para la transmisión

*⁶ MAYNZ CARLOS "Curso del Derecho Romano". Traducción española Barcelona 1892. Segunda edición Pags. 30 y siguientes.

*⁷ MOMMSEN "Historia de Roma". Refiere este autor que la clasificación de las cosas en vendibles o no fué cuidadosamente calculada para la conservación de la propiedad rural. (Trad. esp. Editorial Madrid 1876. Pag. 229).

sión de la propiedad: para los denominados res Mancipi, la enajenación se efectuaba por medio de la Mancipatio o de la in -- jure cessio.

EN EL DERECHO FRANCES

Las soluciones implantadas por los jurisconsultos romanos en materia de tradición fueron seguidos por el Derecho Francés antiguo, aunque con algunas modificaciones introducidas por las costumbres locales; así fué como apareció la llamada cláusula de tradición fingida *de saissine saissine* novedosa modalidad relacionada con el momento de transferimiento de la propiedad, nacida de la interferencia de la aplicación de los principios romanos y de las costumbres y derechos locales.

Colín y Capitant *8, dice que en un contrato se insertaba una frase en virtud de la cual el vendedor declaraba que había abandonado la posesión de la cosa en manos del comprador, y éste declaraba que la había recogido. Por lo tanto, poco importaba que, de hecho la cosa continuase en manos del vendedor, no por eso dejaba de reputarse cumplida la tradición. Parece que la cláusula había de revestir forma auténtica. Pero el hecho de que en el momento de la tradición, el comprador ignorase que se convierte en propietario, no es efecto de la tradición sino del contrato mismo, porque en realidad es siempre el contrato el que transmite la propiedad.

Asimismo Pothier *9 hablando sobre la tradición fingida dice que es aquella por la que el comprador ha fingido haberse -- puesto en posesión de la cosa vendida, quedando la cosa en poder del vendedor. Esta ficción resulta de la cláusula del -----

8.- COLIN Y CAPITANT "Curso Elemental de Derecho Civil". Trad. Esp. Madrid 1925, Tomo IV, Pag. 1011 y siguientes.

9.- POTHIER ROBERT, obra citada Pag. 102

constituto, por la cual el vendedor se constituye en posesión de la cosa en nombre del comprador. Por esta cláusula se consideraba que el comprador había tomado posesión de la cosa vendida por ministerio del vendedor, quien se supone que desde entonces no la posee más en su nombre y sí el comprador. En la costumbre de Orleans, con la simple cláusula de "DESSAINE ---- SAISSINE", que se insertaba en las escrituras autorizadas por Notario Público, se surte el mismo efecto que la de Constituto y equivale a la entrega.

El procedimiento de espiritualización del acto de la entrega en la compraventa se continuó en el Código de Napoleón, pero en este ordenamiento el sistema implantado por los prácticos sufre una nueva evolución; ya no fué necesaria la inserción de la cláusula de tradición fingida en el texto del contrato, porque el Código de Napoleón la entendió implícita en las obligaciones de dar: cuando el vendedor es propietario de la cosa vendida, siendo ésta ciera e individualmente determinada al momento del contrato y éste a su vez es puro y simple, los efectos obligatorios del negocio jurídico y la tradición se producen al perfeccionarse el contrato; en estos términos se distingue la diferencia existente entre la compraventa consensual del Derecho Romano y la compraventa consensual y traslativa de la propiedad del Derecho Francés, porque como se ha hecho notar al tratar de aquel sistema, para que el transferimiento de la propiedad de la cosa vendida tuviera lugar se requería de la tradición de la misma como un acto posterior al perfeccionamiento, porque el contrato no otorgaba al compra

por acción real sobre la cosa; en cambio, en el sistema del -- Derecho Civil Francés basta el mero consentimiento de las partes para que los efectos enajenatorios de la propiedad de la cosa vendida queden realizados desde el momento en que el contrato se considera perfeccionado.

Gasca*¹⁰ dice: que los códigos y el Código Napoleónico que sucesivamente se inspiraron en éste, han introducido la sabia innovación de considerar que el vendedor transfiere -- al comprador la propiedad de la cosa vendida. El vendedor debe dar la cosa pero la palabra dar no debe entenderse en el sentido de entregar porque este es un hecho material, no jurídico.-- En otros contratos el prominente debe entregar la cosa pero esta entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino -- ejecución del mismo. Tampoco en el contrato de compraventa es elemento constitutivo la entrega material de la cosa, porque -- puede el contrato subsistir perfectamente sin ella: la entrega es aquí también acto de ejecución. Dar una cosa quiere decir -- transmitir al comprador el derecho que sobre ella tiene al ven-dedor, derecho que no puede ser otro que el de dominio, porque la finalidad de la venta no es únicamente hacer disfrutar al -- comprador de la cosa, como ocurren en el arrendamiento, usu---fructo y comodato, sino la de asegurarle la facultad de dispo-sición sobre la misma, el derecho de hacer de ella lo que quie-ra. También menciona que tal dominio puede ser más o menos am-plio, puede ser limitado en el tiempo o en su ejercicio, pero-- con todo, es siempre un derecho de dominio lo que se debe trans-

10.- GASCA C.L. "Compraventa Civil y Comercial", Trad. Esp. la. Ed. Madrid 1931. Vol. I, Pags. 7 y siguientes.

misión de dominio, en la venta sólo se operaba con la mancipatio o la traditio. El simple contrato concedía al comprador un derecho real sobre la cosa y habiendo mencionado el derecho Romano, explica que la gran innovación atribuida al Código Napoleónico es por consiguiente: Que para transmitir la propiedad del vendedor al comprador con el contrato de compraventa, no se requiere la solemnidad de la mancipatio o de la cessio in jure ni siquiera la simple tradición, sino que basta el consentimiento. Esta innovación, introducida por la legislación francesa fué traída a la vida jurídica del campo de la Filosofía por Groccio y Puffendorf, por los cuales el contrato tenía --- fuerza bastante para transferir el derecho.

Con el sistema consensual y traslativo de la propiedad, el Código civil Francés pone término a la evolución operada en las legislaciones históricas en torno del momento en que se verifica la transmisión de la propiedad en la compraventa - al enunciar el principio general de este sistema en los términos siguientes: "La obligación de entregar la cosa será perfecta por solo el consentimiento de los contratantes. Hará al --- acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya debido entregársele, aún cuando no se haya - verificado la tradición"*¹¹ "Será perfecta entre las partes y la propiedad quedará adquiridade derecho por el comprador respecto del vendedor desde el momento en que se convenga en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagado el segundo"*¹² "La venta es un contrato por el cual uno

*¹¹ Artículo 1138 del Código Civil Francés.

*¹² Artículo 1583 del Código Civil Francés.

se obliga a dar una cosa y otro a pagar la".*¹³

Pothier*¹⁴ quién inspiró el Código Napoleónico, y --- quien además es el más fiel expositor del antiguo derecho francés, sostenía que la compraventa no era traslativa de dominio -- por sí sola, es decir sin la traditio pero si reconocía que ésta podría ser simbolica, sin embargo, autores contemporáneos -- del mismo Pothier, sostenían que la compraventa por sí sola --- transmitía la propiedad. En estas condiciones se redactó el Código Napoleón en el año 1804, donde se decía que la obligación de entregar la cosa será perfecta por el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya dwbido entregársele aún cuando no se haya verificado la traditio, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último.

Henri, León y Jean Mazeaud*¹⁵ en su libro opinan que la compraventa es un contrato por el cual el vendedor transmite un derecho a otra persona a la que se le llama comprador, misma que se obliga a pagarle un precio en dinero, teniendo por objeto un derecho patrimonial cualquiera: no solo el derecho de propiedad (se habla entonces de compraventa de una cosa), sino a -- otro derecho real, un derecho de crédito o un derecho intelectual (se habla entonces de la cesión de un derecho). La compraventa, como la permuta, transmite, en principio, el derecho sobre el cual recae, por el sólo efecto del acuerdo de los consentimientos: solo consensu.

*¹³ Artículo 1582 del Código Civil Francés.

*¹⁴ POTHIER ROBERT obra citada, Pag. 351

*¹⁵ MAZEAUD HENRI, LEON Y JEAN "Lecciones de Derecho Civil" Pte. 3a. Vol. III, Pag. 2 Trad. de Alcalá Zamora y Castillo Luis, Buenos Aires Ed. Jcas. 1898.

EL DERECHO ARGENTINO

Este Código en su artículo 1323 define a la compraventa de la siguiente forma: "Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero"

Luis Tartufari*¹⁶ expresa lo siguiente: "La compraventa comercial, al igual que la civil, es un contrato en virtud del cual una de las partes, el vendedor, transfiere o se obliga a transferir en propiedad una determinada cosa, y la otra, el comprador, a pagar en compensación su precio. Con esta doble alternativa se quiere aquí aludir a la doble posibilidad que la venta presenta, esto es, o de una transferencia de dominio que se opera de modo inmediato al acto mismo y en el momento del contrato, o de una transferencia a efectuarse en un momento posterior merced al concurso de otros elementos o de otros actos. El concepto de una obligación del vendedor a la transferencia de la propiedad no está reconocido por todos con corde, y, naturalmente, no lo está por aquellos escritores que aceptando la distinción o mejor la contraposición de los conceptos de deuda y de responsabilidad, vienen en substancia a privar al primero de todo contenido real y práctico, para atribuirlo sólo al segundo. El objeto y la finalidad de la compraventa, a diferencia de lo que ocurría en derecho romano, es la transferencia y respectivamente la adquisición de la propiedad de la cosa vendida.

*¹⁶ TARTUFARI LUIS "De la Venta y del Reporto", VOL. I, Tomo - "A" Ed. Buenos Aires, Pag. 7 y siguientes.

Y una prueba de ello se tiene en el artículo 59, el cual, al declarar válida la venta comercial de la cosa ajena, impone al vendedor la obligación de hacer solamente la entrega de ella, sino también la adquisición, siendo ésta, en semejante hipótesis la única vía para que él pueda convertir en legítimo propietario de ella al comprador. La compraventa importa para el vendedor una obligación de dar en el sentido romano y clásico de la palabra; y de tal obligación él no puede eficazmente librarse con la sola entrega de la cosa vendida, debiendo, por el contrario y en primer lugar transferir al comprador la propiedad de ella. Pero desde ahora debe observarse que en todos los casos en que la venta sea pura y simple y tenga por objeto una cosa cierta e individualmente determinada cuya propiedad reside en el vendedor, la propiedad misma se adquiere de derecho por el comprador, por el solo e inmediato efecto del consentimiento legítimamente manifestado. En la compraventa civil se compra, en efecto, para el uso o para el consumo propio de la familia y sin finalidad alguna de especulación que es tanto como decir sin la intención de revender; y, recíprocamente, se vende lo que no se ha comprado nunca o se ha comprado pero no con la finalidad de revender. De ahí que la misma ley expresamente establece que no es acto de comercio ni la compra de frutos o de mercaderías que tenga lugar para su uso o consumo del adquirente o de su familia, ni la reventa que el mismo haga -- desués de ellos; ni, finalmente, la venta que el propietario o el cultivador hace de los productos de su fondo cultivado por él.

Risolia hace el siguiente comentario: El artículo -

1357 prescribe: "Toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender cada una de sus cosas de que es propietaria; y toda persona capaz de obligarse puede comprar toda clase de cosas de cualquier persona capaz de vender, con las excepciones de los artículos siguientes"*¹⁷

Suele decirse que esta norma sienta al principio capital respecto de la capacidad exigible para celebrar el contrato de compraventa.

El artículo hace aparentemente clara distinción entre la capacidad para vender y la capacidad para comprar. En el primer caso, se requeriría la capacidad necesaria para disponer de los bienes; en el segundo, la capacidad de obligarse.

Dá por aceptada esta concepción y agrega la siguiente pregunta: ¿Existe una específica capacidad de disponer, con características que le señalen como una categoría autónoma, -- deslindable y reconocible en el cuerpo de dicha ley civil?

Manifestando que no, que el Código Civil Argentino no ha circunscrito en ninguna parte esa capacidad de disponer, absorbida por la capacidad general, y si bien es cierto que a algunas personas (menor emancipado, mujer casada) se les prohíbe celebrar actos que podrían comprometer su patrimonio, es evidente que esa prohibición no sirve para construir, a contrario, una capacidad de disponer, susceptible de ser distinguida dentro del vasto círculo de la capacidad común, por sus netos perfiles y su naturaleza peculiar.

*¹⁷ RISOLIA MARCO ANTONIO "Capacidad y Contrato", la. Ed. Buenos Aires, pag. 32, 33 y 34.

DERECHO ESPAÑOL

La Compraventa regulada por el Código Civil Español es un negocio jurídico obligatorio que se perfecciona, en el sentido romano del término, por el simple consentimiento de las partes, - como se desprende del siguiente enunciado: "Por el contrato de -- compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una - cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero o signo que lo represente" *18.

En el sentido del precepto anterior, el derecho español adopta el sistema del perfeccionamiento consensual obligatorio -- del contrato, pero a diferencia del derecho francés, los efectos-traslativos de la propiedad no se verifican por virtud del simple consentimiento de las partes porque para que tal efecto tenga lugar es requisito indispensable que se realice el acto de la entrega. Sobre este particular, la doctrina española, con Demófilo de Buen *19, nos explica que a diferencia del derecho francés, el de recho español no considera a la compraventa como traslativa de la propiedad, sino simplemente como productora de obligaciones, distinguiendo al efecto entre la perfección y consumación de la venta en la siguiente forma: La venta se perfecciona por el consentimiento; se consume por la entrega de la cosa y la entrega del pre cio. El comprador no puede respecto a la cosa comprada todas las acciones inherentes al dominio mientras en una forma o en otra no sea puesta la cosa a su disposición; pues la diferencia entre per

18.- Artículo 1445 del Código Civil Español.

19.- NOTAS DE DERECHO ESPAÑOL a la traducción española de Colín y Capitant . Obra Citada Pags. 11 y siguientes.

feccionamiento del contrato marca la diversidad de relaciones - entre los contratantes. El contrato de compraventa, como consensual, se perfecciona con el consentimiento sobre la cosa y el precio y se consuma por la entrega recíproca de uno y de otro, transfiriéndose al comprador el pleno dominio de la cosa vendida, desde cuyo momento puede ejercitar todas las acciones que de este derecho derivan.

El criterio anterior se confirma por el derecho positivo de ese país al expresar: "La venta se perfecciona entre el comprador y el vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado"*20.

Manuel Albaradejo García*21, dice que la obligación-- de transmitir la propiedad en la compraventa, no es, en Roma -- al igual que en el derecho español, transmitida hasta el momento de la entrega (salvo la cuestión referente a la entrega del precio); el contrato por sí solo era productor de obligaciones, sólo hacía surgir en el comprador el derecho a que le fuese entregada la cosa; de él no nacía sino una acción personal para exigir el cumplimiento de lo convenido. En Roma la transmisión de la propiedad podemos decir era una operación que se realizaba en dos tiempos. En el nuevo sistema por el contrario, basta el consentimiento para que la propiedad se transfiera; del simple acuerdo surge el derecho real en el comprador. Fin de una evolución que tiene su arranque en la escuela de los jusnaturalistas

*20 Artículo 1450 del Código Civil Español.

*21 ALBARADEJO GARCIA MANUEL "La Obligación de Transmitir la -- Propiedad en la Compraventa", Revista General de Legisla--- ción y Jurisprudencia, Ed. Reus Madrid 1947, Pags. 11 y siguientes.

y respecto a lo que el propio Grocio afirma que la propiedad de be transmitirse en esta forma, ya que para ellos tiene el contrato, por sí solo, fuerza suficiente para transmitir el derecho.

Castán Tobeñas*²² comentando sobre las legislaciones-históricas de la evolución en la compraventa presenta fases --- bien definidas como son:

1a.- La compraventa REAL o MANUAL propia del derecho primitivo-que consiste en el cambio inmediato de mercancías por dinero, - caracterizada por la entrega solemne de la cosa, realizada por-la mancipatio o bien en forma no solemne por la traditio.

2a.- La compraventa CONSENSUAL propia del Derecho Romano clásico y del derecho moderno. Tal compraventa es consensual y productora de obligaciones. En este sistema el contrato se perfecciona por el consentimiento, pero la propiedad solo se transfiere por la tradición que ha de seguir el contrato.

3a.- La compraventa CONSENSUAL Y TRASLATIVA DE DOMINIO de los - derechos italiano y francés.

El contrato de compraventa en el sistema de la compraventa consensual y traslativa de dominio no solo seefectúa por-el consentimiento, sino que basta para transmitir la propiedad-de la cosa. El Código Civil Español organiza la venta en forma-consensual. El artículo 1445 la define como consensual, porque-los contratos no son modos de adquirir la propiedad. Solo vulgarmente se dice que la compraventa es traslativa de dominio.

*²² TOBEÑAS CASTAN "Derecho Civil Español y Foral" Madrid 1944, 6a. edición, Tomo III, Pags. 9 y siguientes.

Puede decirse como regla general que la compraventa-- reglamentada por el derecho español está fundada sobre la doctrina del título y del modo de adquirir, teoría que de origen romano, pasó perfeccionada al derecho español a través de los intérpretes y jurisconsultos de la Edad Media, dando origen, -- el primero al derecho de obligaciones, y el segundo a los derechos reales.

José Castán Tobeñas, Joaquín Garrigues, Manuel Batle-Vázquez, Prieteo Castro, etc., etc., así lo reconocen a propósito del artículo 1445 en el que falta el concepto por el cual -- se entrega la cosa objeto de la obligación, la jurisprudencia y la doctrina española dicen que el título en el contrato de compraventa implica la transferencia de la propiedad. Además esta definición sólo se aplica y este modo de obligarse a entregar-- en el derecho español sólo es válido para la venta de cosas --- ciertas y determinadas, siendo determinada su individualidad -- en tal forma, que pueda especificarse sin necesidad de nuevo acuerdo.*²³

Por consiguiente, al adoptar el derecho español la tesis anterior, la compraventa de ese país se nos ofrece como un contrato no traslativo de dominio.

*²³ MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA "De las obligaciones y contratos" Revista de Legislación, Madrid 1907, 2a. Ed., Libro IV, Tomo VIII, Pags. 40 y siguientes.

CODIGOS MEXICANOS DE 1870 Y 1884

Nuestros códigos de 1870 y 1884 establecen en sus artículos 2939 y 2811 respectivamente, que, "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un -- precio cierto y en dinero".

Estos ordenamientos, inspirados como los de otros países en el Código Civil Francés, no superaron la técnica de ---- aquel legislador, porque adoptando el sistema de la venta consensual y traslativa de la propiedad para las cosas ciertas e individualmente determinadas, enuncian este negocio como un contrato puramente consensual equivocando el vendedor objeto del mismo, como puede observarse en el siguiente comentario hecho por Manuel Mateos Alarcón*²⁴, quién rebate que la definición que -- dá el Código Civil de este contrato, tomada del Código Francés, ha sido generalmente censurada por los comentaristas de éste, -- porque siendo el objeto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, se dice en la definición que se -- obliga a entregar esa cosa, siendo así que no es esa la obligación que contrae. Esa definición parece ser tomada del Derecho Romano o de nuestra antigua legislación que sancionaba los mismos principios, según los cuales, el vendedor sólo estaba obligado a entregar al comprador la cosa vendida y mantenerle en su

*24 MATEOS ALARCON MANUEL "Estudios sobre el Código Civil del - D.F. "Promulgado en 1870, con anotaciones relativas a las - reformas introducidas por el Código de 1884.

posesión.

Tal observación no es la única que se ha formulado en torno de este asunto, pues Rojina Villegas*²⁵ a su vez dice que la de compraventa nos recuerda también el precepto romano, es decir, el vendedor se obliga a entregar la cosa. No dice que el vendedor transfiere el dominio de la cosa.

El artículo 1811 del Código de 1884, al igual que el relativo de 1870 dice: "transferir un derecho" o a "entregar una cosa". Es decir por cuanto a la cosa hay sólo obligación de entregarla, y por lo que se refiere al derecho la --- ransferencia del mismo.

El sistema adoptado por nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, es, como se ha afirmado, el de la venta consensual y traslativa de la propiedad; por consiguiente, el objeto de la compraventa regulada por tales ordenamientos no consiste simplemente en crear obligaciones y derechos sino en -- transferir la propiedad de la cosa o del derecho del vendedor al comprador por el mero consentimiento de las partes.

Manuel Mateos*²⁶ respecto a esto sigue comentando -- que en los Códigos de 70 y 84 la compraventa produce efectos distintos, porque es traslativa de la propiedad y desde el -- momento en que se perfecciona por el consentimiento de los -- contratantes acerca del precio y de la cosa, se trasmite el -- dominio de ella al comprador.

*²⁵ ROJINA VILLEGAS RAFAEL "Derecho Civil", Contratos Ed. -- Jus. México, 1944, Tomo I, Pag. 39 y siguientes.

*²⁶ MATEOS ALARCOS MANUEL. Obra citada, Pag. 281.

Tanto el sistema como el objeto de la compraventa regla mentada por los Códigos Civiles que se comentan, se expresan, en el Código Civil de 1870, artículo 2946 y en el Código de 1884 en el artículo 2818, en la forma siguiente: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho", agregando además, el primero de estos códigos en su artículo 1552 y el segundo de ellos en su artículo -- 1436, el siguiente principio: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica -- entre los contratantes sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario", y finalmente, el Código de 1884 termina diciendo en su artículo 2822: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1266, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, -- teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumpli-- miento del contrato".

Finalmente, en ejecutoria visible en el Semanario Judicial de la Federación, la Suprema Corte de Justicia dice lo si--- guiente. *27 si bien es cierto que, conforme a las doctrinas de -- los tratadistas, y que se consignan en los preceptos de nuestra -- ley, este contrato es consensual, no sigue siendo real, como lo -- fué en Derecho Romano, donde se exigía la tradición de la cosa,-- para tenerse por celebrado. Conforme a nuestra legislación, ese -- contrato, por el cual uno de los contratantes se obliga a transfe

rir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un --- precio cierto y en dinero, se perfecciona por el solo consenti miento --e las partes, sobre precio y cosa, sin necesidad de -- que se efectué, a la vez, la entrega de la cosa, materia del - contrato. La venta es perfecta y obligatoria para las partes, - por el solo convenio de ellas, en la cosa y en el precio, aun- que la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfie-- cho. El vendedor está obligado a entregarle al comprador la -- cosa vendida, y cuando no lo hace, la ley dá al comprador la - acción real, para que reclame la cosa que le pertenece a títu- lo de dominio.

También se menciona que hay casos en los que el ven- dedor no está obligado a entregar la cosa vendida cuando no ha entregado el precio el comprador, o no se ha señalado en el -- contrato, un plazo para el pago o cuando, constituido un térmi- no para el pago, se demuestra después de la venta, que el com- prador no tiene solvencia, se tiene el peligro de perder el -- precio salvo que el comprador le dá fianza de pagar en el pre- cio convenido.

Como puede observarse tanto en el conjunto de las an- teriores disposiciones de nuestros Códigos de 1870 y 1884 como en la ejecutoria preinserta, nuestros legisladores no adopta-- ron una técnica unitaria para la reglamentación de la venta,-- por lo que notado ésto por Mateos Alarcón*²⁸, el comentarista- mexicano trató de formular un concepto que reuniendo los carac- téres del negocio jurídico consensual obligatorio, expresara - l mismo tiempo en forma inequívoca el objeto del contrato en -

*28 MATEOS ALARCON MANUEL Obra Citada y Vol. Cit, Pag. 282.

la forma siguiente: "es mejor la definición que dan algunos -- autores diciendo que la compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes transfiere a otro la propiedad de una cosa mediante un precio cierto y en dinero".

CODIGO CIVIL DE 1928.

El concepto de compraventa contenido en el artículo --- 2248 del Código Civil de 1928 es substancialmente el mismo que en contramos en los Códigos de 1870 y 1884 por más que no haya sido- inspirado en el Código Civil Francés, sino tomado del artículo -- 1323 del Código Civil Argentino *29.

Al determinar el artículo 2248 del Código Civil de 1928 que "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero" está señalado el carácter obligatorio del contrato. Este principio es adoptado por el derecho moderno, pues lo siguen tanto los sistemas legislativos que aceptan el principio del perfecciona--- miento, como aquellos otros que como el Código Civil Argentino, - siguen el principio romano de la tradición.

De la circunstancia de que el concepto de compraventa - de nuestro Código Civil vigente se haya inspirado en el artículo- 1323 del Código Civil argentino, sólo se desprende el carácter o- bligatorio de nuestro contrato ya que es dicho principio el que - el legislador argentino expresó en el precepto anotado. Este prin- cipio en nuestro derecho se reconoce en los términos siguientes:
El vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a trans-

29.- CODIGO CIVIL ARGENTINO Artículo 1323 "Habrà compraventa cuan- do una de las partes se obligue a transferir a la otra la propie- dad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

mitirle el dominio de ella y el comprador, a su vez, se obliga a pagar el precio cierto y en dinero al vendedor.*³⁰

Manuel BORJA*³¹ manifiesta que el vendedor es el deu dor de la cosa vendida y al mismo tiempo es acreedor del pre-- cio; el comprador es deudor del precio y acreedor de la cosa.

Este contrato es por consiguiente bilateral porque - engendra obligaciones a cargo de las dos partes.

No se puede, pues, inferirse del artículo 2248 de --- nuestro Código Civil de 1928, sino el carácter obligatorio de la compraventa del Derecho Mexicano, de donde resulta que el - concepto expresado pudo haberlo tomado nuestro legislador de - cualquier otro ordenamiento positivo moderno, sin que ello su- friera alteración los principios que revelan el sistema acep- tado por nuestro Código Civil vigente en relación con el trans- ferimiento de la propiedad.

Rojina Villegas*³² al respecto opina que si la trans- misión se opera por efecto, o jurídicamente hablando, como con- secuencia del contrato, hay un instante en el tiempo que pode- mos concebir mentalmente para diferenciar el efecto obligato-- rio dl etraslativo de dominio. Lógicamente existe primero el - efecto obligatorio y en seguida, de manera inmediata y directa pero por vía de consecuencia, se opera la transmisión de la -- propiedad, y como la consecuencias es siempre posterior a la -

*³⁰ CODIGO CIVIL de 1884 Arts. 2811 y 2891 y Código del 1928 - en los artículos 2248 y 2283.

*³¹ BORJA SORIANO MANUEL "Teoría General de las Obligaciones"- Tomo I. Porrúa, 1939 p. 160.

*³² ROJINA VILLEGAS RAFAEL Obra citada pags. 42 y siguientes.

condición o antecedente diciendo que primero hay efecto obligatorio y después traslativo.

En efecto nuestro código Civil vigente, siguiendo -- la técnica de los Códigos de 1870 y 1884, remite a otros artículos del mismo ordenamiento para el conocimiento del sistema -- seguido en conexión con la transmisión de la propiedad. Dichos preceptos son los siguientes: artículos 2249 que dice: "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 lo segundo satisfecho", -- en concordancia con el artículo 2014, conforme el cual, "En -- las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por -- mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya --- sea natural, ya sean simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público".

Lo anterior viene confirmado por la jurisprudencia -- de la Suprema Corte de Justicia de la Nación*³³ relativa a este contrato en el derecho mexicano en la cual se expresa que -- este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni --- lo segundo satisfecho. La traslación de la propiedad se ----- verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato,

*³³ SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION 5a. Epoca, Tomo XXVI, -- Pag. 1673.

sin dependencia de tradición, ya natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la Ley Civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor, de entregar esa cosa, y para comprobar que la ha satisfecho debidamente; pero como la propia corte lo hace observar, la regla anterior sólo se aplica a la interpretación de la compraventa pura y simple que -- tiene por objeto una cosa cierta e individualmente determinada: -- sigue diciendo *34 que aunque en términos generales, desde que la venta es perfecta, la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor, ésto sólo puede admitirse cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, y sólo entonces existe acción real, para exigir la entrega de la cosa, pero si sólo se convino en el género y calidad de ella, no podrá reclamarse de un tercer poseedor, que -- es lo que caracteriza la acción real, y el comprador tiene entonces sólo una acción personal contra el vendedor.

Consecuente con las necesidades de la vida jurídica moderna y de conformidad con la intención del legislador, nuestro - Código Civil vigente reglamenta el contrato de compraventa en torno de los principios anteriores, señalando las excepciones constituidas por la compraventa de cosas genéricas a que alude el artículo 2016 que dice: "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento-- en que la cosa se hace cierta y determinada, con conocimiento del acreedor"; el artículo 2257, es una aplicación concreta de lo dispuesto en el precepto anterior cuando establece que "Las compras

de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir no produci-- rán sus efectos sino después que se hayan gustado o medido los objetos vendidos", porque si bien es verdad que desde que se - forma el contrato las relaciones obligatiroas existén entre la partes, el efectos real del transferimiento de la propiedad no se opera como regla general, de inmediato, sino después que la cosa vendida haya sido especificada por haber resultado del -- gusto del comprador o por haberse verificado con el concurso - de éste el peso, numeración o medición de la misma.

La misma excepción relativa al no transferimiento - contemporáneo de la propiedad lo establece nuestro código ci-- vil en relación con la compraventa en que se pacta la cláusula de reserva de dominio, supuesto que de conformidad con el artículo 2312 de este ordenamiento "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta - que su precio haya sido pagado".

Nuestra jurisprudencia sostiene que la traslación - de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero - efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario*³⁵.

*35.- JURISPRUDENCIA 104. (QUINTA EPOCA), pag. 322, Secc. Primera, Vol. 3a. Sala Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a - 1965. Se publicó con el mismo Título No. 243, pag. 473.

II.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El contrato de compraventa como acto jurídico requiere de ciertos elementos para existir, según lo establece el artículo 1794 de nuestro Código Civil y son:

a).- CONSENTIMIENTO: es el acuerdo de dos o más voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de de rechos y obligaciones.

Es considerado como el primer elemento esencial del contrato de compraventa, es la concurrencia de una oferta y una aceptación, cuya finalidad consiste, para el vendedor, en la transmisión de la propiedad de una cosa, y para el comprador en la adquisición de esa misma propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero.

Hay dos elementos que concurren a la formación del consentimiento y son 1.- La oferta y 2.- La aceptación.

a-1).- LA OFERTA: es una manifestación de voluntad con la cual el proponente concede a su destinatario el poder de dar vida al contrato mediante la aceptación*³⁶. Debe reunir, de acuerdo con la doctrina, los siguientes requisitos:

1-1.- Debe ser una manifestación de la libre voluntad del oferente.

1-2.- Que se haga con la intención de obligar jurídicamente a quien la formula;

1-3.- Que la intención que de ella se deriva, sea expresa o que al menos pueda deducirse de las circunstancias; y

*³⁶ BARRERA GRAF JORGE "Curso de Derecho Mercantil", México, - 1949, pag. 19 Ed. Jus.

1-4.- Que reúna los extremos esenciales del contrato que el --- oferente propone celebrar.

En efecto, Planiol y Ripert*³⁷, establecen en relación - con el enunciado 1: "Entre todos los hechos y actos jurídi-----cos generadores de obligaci-ones, el contrato es, indudable---mente, aquel en que la voluntad de los particulares cumple una-función más importante....su elemento característico...es el --consentimiento, o sea, el acuerdo libre de las voluntades de --las partes".

2-b).- LA ACEPTACION: es una manifestación de voluntad con la - cual el destinatario de la propuesta hace uso del derecho que - se le confiere de dar vida al contrato.

REQUISITOS DE LA ACEPTACION. La aceptación debe reunir-- todas las condiciones exigidas para la oferta, con la cual ha - de concordar en todas sus partes.

Todo consentimiento implica obligatoriedad para las par- tes (comprador y vendedor), éste puede ser de dos formas expre- so o tácito, se dice expreso, cuando de una forma notoria o fe- haciente se consiente el Acto (contrato), se entiende por con--sentimiento tácito, cuando aún sin manifestar de una forma cla- ra y precisa, se realizan todos los pasos o actos inherentes a- la creación del Contrato en cuestión.

El Lic. Lozano Noriega*³⁸ respecto del consentimiento, - plantea dos preguntas: 1o. ¿Qué debe abarcar el consentimien--to en la compraventa? 2o. ¿Qué elementos no necesita com-----

*³⁷ PLANIOL Y RIPERT "Tratado Práctico de Derecho Civil Fran---cés las Obligaciones", Pag. 25

*³⁸ LOZANO NORIEGA Obra citada pagas. 134, 135 y 136.

prender necesariamente el consentimiento?

Respecto de la primera cuestión, responde que el -- consentimiento debe consistir precisamente en el acuerdo de vo luntades respecto de la celebración del contrato de compraventa, con su efecto traslativo de dominio y referirse precisamente a los objetos de la compraventa: la cosa o el derecho res--pecto del comprador. Ahora bien, no habrá consentimiento si -- las partes no se han puesto de acuerdo; es decir, si las volun tades no concurren en relación con la celebración del contrato de compraventa. En relación a la segunda dice que el consentimiento debe abarcar las modalidades a las que se sujeta el con trato de compraventa liso y llano, pero que también se puede -- concebir la existencia de ese contrato sujeto a alguna modalidad, plazo, condición o cualquiera de las modalidades a que -- pueden sujetarse las obligaciones, si el con sentimiento no abarca la modalidad, se entiende que el contrato de compraventa sería liso y llano.

Cuando el consentimiento no se dá en ninguna de sus formas, estamos en presencia de un contrato inexistente. El -- consentimiento en los contratos deberá estar libre de todo --- vicio (dolo, mala fe, error, lesión, violencia). Se entiende -- por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio --- que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno -- de los contratantes. La mala fe, es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez ya conocido. El dolo o la mala fe, provenientes de terceros y sabiéndolo uno de los contratantes, anula el contrato, si la causa determinante en el -

contrato ha sido el error, el dolo o la mala fe, el contrato es válido, esto es, no podrán alegar la nulidad, ni reclamar la indemnización correspondiente. Entendemos por violencia en los contratos, cuando se emplea la fuerza física o moral (amenazas), que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad o parte considerable de los bienes del contratante, -- de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales hasta el segundo grado. El error es el falseamiento a la verdad, encontramos dos tipos de error, -- el de derecho, asimismo que no anula el contrato y el de hecho que lo invalida siempre y cuando recaiga sobre motivos determinantes de la voluntad de cualquiera de los contratantes. Tenemos un tercer tipo de error llamado de cálculo, este error -- sólo da lugar a su rectificación. Entendemos por Lesión, cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, Artículo 17 del Código Civil, obtiene un lucro indebido y excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obligue, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad del contrato, y de ser esto imposible, la reducción equitativa de su obligación.

B),- EL OBJETO; El objeto del contrato puede ser -- cualquier cosa o derecho que se encuentre en el comercio y que sea susceptible de enajenarse.

La cosa objeto del contrato debe ser: 1.- Física o legalmente posible, es decir, deberá ser tangible, esto es, poder ser vista o palpable por medio de los sentidos, en cuanto a que sea legalmente posible, se entiende que algo puede ser - incorpóreo, más sin embargo legalmente tener existencia. Ejemplo: El Derecho de Crédito. 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie: Lo anterior está referido a que se pueda conocer o determinar en relación con su especie, esto es, - poder individualizarla de su género, o si por el momento no se pudiere individualizar, si se preste para que en un futuro pueda ser conocida en relación con su especie. 3.- Estar dentro - del comercio. Esto es, tener la posibilidad de enajenarse a -- terceras personas.*³⁹

La cosa debe existir en la naturaleza: La doctrina, con Planiol y Ripert,*⁴⁰ establece al respecto que se entiende no existe el objeto cuando se promete un hecho absolutamente - imposible para el hombre o una cosa imaginaria. En la práctica no existe el objeto cuando la prestación se refiere a una cosa designada individualmente y que ha dejado de existir antes de celebrarse el contrato o cuando ha dejado de tener un valor o utilidad.

39.- Artículo 1827 del Código Civil para el D.F. Según este artículo son objeto del Contrato: I.- Posible; II.- Lícito.

40.- PLANIOL Y RIPERT Obra citada, pag. 299.

La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie: Este concepto lo explica Vivante*⁴¹ de la siguiente manera: la cosa es individualmente determinada, cuando se puede distinguir sin dificultad de todas las otras del mismo género. La cosa es indeterminada cuando se necesita de un acto ulterior para especificarla, y éste se cumple generalmente, pesándola, numerándola, o midiéndola.

Estar en comercio: Sobre esta exigencia, Tartufari*⁴² expresa: La compraventa comercial, al igual que la civil, puede tener por objeto todas las cosas que están en el comercio, entendiéndose éste en el sentido romano o clásico de la palabra, sin distinguir si son muebles o inmuebles y si son corporales o incorporales.

41.- VIVANTE "Trattato di Diritto Commerciale" Vol. IV. Le ---
Obbligazioni. Ed. Vallardi, Milano, 1929 Pags. 28 y 29

42.- TARTUFARI Obra citada, Pag. 160.

Antes de entrar a estudiar el segundo objeto del -- contrato de compraventa, que es el precio, nos referiremos al otro objeto que puede tener la compraventa respecto al vende-- dor:

1).- EL DERECHO. - Por regla general, podemos decir que todos los derechos pueden ser objeto del contrato de com-- praventa. Respecto de las cosas, se transmite su dominio y, -- respecto de derecho, debe transmitirse su titularidad.

La enajenación, sea de las cosas, sea de los dere-- chos, no debe estar prohibida por la Ley. Hay ciertos derechos que no pueden ser objeto del contrato de compraventa porque no se encuentran en el comercio; por ejemplo: los derechos políticos, los derechos personales ligados con el estado de una persona. ¿Podría una persona enajenar su derecho de esposo? ¿Su - derecho de padre en ejercicio de la patria potestad? ¿Podrían - enajenarse derechos, ya no extrapatrimoniales, sino patrimoniales? Respecto de algunos de éstos, está prohibida su enajena-- ción porque son derechos personalísimos: el derecho de uso, el de habitación, son derechos reales, patrimoniales, puesto que afectan al patrimonio. Sin embargo su enajenación está prohi-- bida porque están ligados a la persona de su titular.

La regla es que todas las cosas que satisfagan los requisitos del artículo 1825 pueden ser objeto del contrato de compraventa; pero hay cosas que aún satisfaciendo esos tres requisitos pueden no ser objeto del contrato de compraventa, porque existe una prohibición de enajenar, y no podría cumplirse la finalidad, el efecto del contrato de compraventa, que es --

transmitir la propiedad de esas cosas cuya enajenación no se puede realizar.

Lo mismo decimos de los derechos: todos los derechos, por regla general, que tengan un carácter económico, pueden ser objeto del contrato de compraventa. Puedo vender el derecho a usar una patente, incluso, a vender la patente misma. Puedo vender los derechos de autor, el derecho real de usufructo.

Así pues, esta es la regla. Salvo en aquellos derechos respecto de los cuales no podamos concebir su enajenación, bien porque exista una prohibición de la ley, o porque la naturaleza del derecho se oponga a la transmisión de ese derecho.

2).- EL PRECIO: Es el tercer elemento esencial de la compra venta forma asimismo el signo característico de este contra to. Consiste simple y llanamente en la suma de dinero que el - comprador se obliga a entregar al vendedor, a cambio del objeto de la compraventa.

Los requisitos y criterios para determinarlos son los si guientes:

El precio debe ser cierto y en dinero*⁴³.

Sobre la importante cuestión de la determinación del precio, - Paolo Greco*⁴⁴, apunta los siguientes criterios doctrinales:

- a).- Según la diversa función que corresponda a los contra tantes en el proceso de circulación de las mercancías;
- b).- Según como el precio corresponda a la calidad y a la can tidad de las cosas vendidas y a las prestaciones a que se en cuentra obligado el vendedor;
- c).- Según la manera de determinar el precio;
- d).- Según la correspondencia del precio con el valor de la co sa.

Aplicando cada uno de los criterios anteriores a la de terminación del precio en la compraventa regulada por nuestro derecho, notamos en conexión con cada uno de ellos las observa ciones y preceptos legales siguientes:

d-1.- Según la diversa función que corresponda a los con tratantes en el proceso de circulación de las mercancías:

La importancia que entraña esta manera de considerar la-

*⁴³ RODRIGUEZ JOAQUIN "Curso de Derecho Mercantil" México 1947 Tomo I, Pag. 426.

*⁴⁴ GRECO PAOLO "La Compravenditq". Milano, 1947. Segunda Ed.- Pag. 22.

determinación del precio en la compraventa del derecho mexicano, - estriba en que mediante este procedimiento se apunta una de las ca- racterísticas que sirven para distinguir la compraventa civil de - la mercantil.

d-2.- Según como el precio corresponda a la calidad y a la cantidad de las cosas vendidas y a las prestaciones a que se en- - cuenta obligado el vendedor:

Este criterio lo encontramos objerivado en nuestro Códigi- go Civil, artículos 2259 y 2261, en la forma siguiente:

Artículo 2259: " Si la venta se hizo sólo a la vista y - por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se aven-- gan en el precio, y el comprador no podrá pedirle rescisión del -- contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, pe- so o medida que él calculaba";

Artículo 2261: "Si la venta de uno o más inmuebles se hi- ciere por precio alzado, sin estimar especialmente sus partes o me- didas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso";

d-3.- Según la manera de determinar el precio:

En relación con este criterio, puede agregarse, de acuer- do con la Ley Monetaria, que el precio debe ser en dinero *45; sin

45.- Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, art. 7^a transi- torio: "La obligación de pagar cualquier suma en moneda mexicana se solventará entregando por su valor nominal hasta el límite de su - respectivo poder liberatorio, billetes del Banco de México, o mone- das metálicas de curso legal (Decreto del 28 de dic. de 1939. Publ. en el D.O. del 29 del mismo mes y año); art. 8^a trans: "La moneda- extranjera no tendrá curso legal en la Rep., salvo en los casos en que la ley expresamente determine otra cosa. Las obligaciones de pa- go en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la Rep., para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en Moneda Nal., al tipo de cambio que rijan en el lugar en la fecha -- que se haga el pago. (Decreto de 22 de feb. de 1935).

embargo, puede afirmarse, siguiendo el artículo 2250 de nuestro Código Civil *46 , que el precio puede constituirse válidamente cuando el comprador se obliga a pagar por la cosa vendida, una parte - del precio en dinero y la otra parte con el valor de otra cosa.

El precio debe ser determinado, como regla general, por las partes contratantes *47, pero nada impide que éstas puedan convenir en que el señalamiento del mismo quede a cargo de tercero *48; finalmente, el precio debe ser pagado de contado o a plazos - si así lo convinieren las partes contratantes *49;

4.- Según la correspondencia del precio con el valor de la cosa:

Por referirse este modo de determinar el precio, a una de

46.- " Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa". Si la parte de numerario fuese inferior el contrato será de permuta".

47.- Artículo 2254 del Código Civil. "El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

48.- Artículo 2251 del Código Civil. "Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinado o el que fije un tercero"; Art. 2252 "Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo; Art. 2253 " Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto: salvo convenio en contrario"

49.- Artículo 2255 del Código Civil. " El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude".

las cuestiones tan debatidas en la doctrina, como lo es de acuerdo con el autor citado, el llamado "justo precio", este criterio sólo ha de quedar consignado por exceder a los límites de este trabajo.

Con respecto a la fijación del precio, la Ley deja al arbitrio de las partes la fijación del mismo, o bien la fijación se deja al criterio de un tercero, y de una forma imperativa a la Ley en los casos de expropiación.

La fijación del precio por un tercero implica varios problemas como son: 1.- Resolver qué papel desempeña el tercero; 2.- A la posibilidad de que fijado el precio, las partes no se sujeten a él. Encontramos tres maneras de considerar al tercero en relación con la determinación del precio; a).- Como perito, b).- Como árbitro, y c).- Como mandatario de las partes, las tres formas señaladas anteriormente no deben tomarse en una forma aislada, ya que desempeñan o pueden desempeñar las tres formas.

El segundo problema, consistente en dejar claro en qué momento se celebra la compraventa, al respecto hay dos tesis: a).- La primera afirma que en tanto no exista precio, falta un elemento existencial y por lo tanto no existe compraventa, lo anterior lo podemos fundar en las siguientes disposiciones de carácter especial: 1.- Que en toda compraventa existe un precio; 2.- Que el contrato se perfeccione en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio; 3.- Que desde ese momento pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, aunque no se hayan entregado ambos.

b).- La segunda tesis nos dice: "Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo

y además agrega: " Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario", esto es, fijado el precio, los contratantes no pueden rechazarlo, es decir, estaban predeterminados a respetarlo, tenían una obligación previa y sólo es explicable aceptando que el contrato se formó desde el acuerdo de las partes respecto de la cosa y a la elección de un tercero para fijar el precio, quedará el contrato sin efecto; luego entonces, surtía efectos y quedó sin ellos, porque en definitiva no se fijó el precio. De lo anterior se desprende que a nuestro modo de ver las cosas nos avocamos por la primera de las tesis, toda vez que si en la celebración de un contrato no tenemos un precio o no está aprobado, estará faltando un elemento de EXISTENCIA.

III.- REQUISITOS DE VALIDEZ

OBJETO LICITO: El objeto del contrato de la compra-venta, no deberá ser contrario a derecho, esto es, que no trasgreda la ley positiva del Estado y que esté acorde a las costumbres y los usos. Es claro, además de lógico, que en un contrato donde el objeto sea vender y por consiguiente comprar la vida de alguien por equis cantidad de dinero, este contrato será del todo inexistente por carecer del objeto lícito, ya que la vida no es un bien vendible.

CAPACIDAD: La capacidad es el ejercicio como fundamento para realizar los actos jurídicos (Contratos) en torno - al mundo que nos rodea.

Nosotros partimos de un supuesto general en principio. Todos estamos capacitados para contratar salvo lo dispuesto por las Leyes de las materias correspondientes, a continuación exponemos una lista de los que no pueden comprar y vender y son los siguientes:

1.- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional y de sus Leyes reglamentarias*⁵⁰

2.- Los consortes no pueden celebrar entre sí el -- contrato de compraventa, salvo cuando obtienen autorización judicial para hacerlo o bien cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes*⁵¹

*⁵⁰ Artículo 2274 del Código Civil para el D.F.

*⁵¹ Artículo 176 del Código Civil.

3.- De acuerdo con el artículo 2280, los Magistrados, -- los Jueces, Agentes del Ministerio P^ublico, los Defensores del Oficio, los Abogados, los Procuradores y los Peritos no pueden com---prar los bienes que son objeto de los juicios que intervengan.

4.- Los Tutores o Curadores

5.- Los Mandatarios

6.- Los Ejecutores testamentarios y los que fueren nom--brados en caso de intestado.

7.- Los Interventores nombrados por el testador o los herederos.

8.- Los Representantes, Administradores e interventores--en caso de ausencia.

9.- Los Empleados P^ublicos.

Todas las compras que se hayan hecho en contrario a lo -- anterior serán nulas, a pesar de haberse hecho por interp^osita persona. A mi manera de ver, las ventas hechas a cualquiera de los -- mencionados son nulidad relativa porque podrán convalidarse.

FORMALIDADES: Se refiere a la forma en que deba hacerse--determinado contrato. En los Contratos Cíviles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determina--das, fuera de los casos expresamente pactados por la Ley. Mientras--la Ley exiga una determinada forma para un contrato y mientras és--te no reviste esa forma no será válido salvo disposición legal en contrato se requiera que sea por escrito (La compraventa de Inmue--bles), todos los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas que en ellos intervinieron. A ello se refieren los arti

tículos 2316 y 2322 del Código Civil. Aunque "al lado de los documentos constitutivos o ad solemnitatem existen los declarativos o ad probationem y mientras que los primeros son aquellos sin los cuales el acto jurídico que en ellos se hace constar no puede nacer y se dice que son constitutivos del acto mismo, como acontece, verbigracia, tratándose de acta de matrimonio, de la letra de cambio, del cheque etc.; en cambio los segundos, ciertamente sirven-- para la demostración del acto o contrato que contengan; pero no excluyen la prueba de ese acto o contrato por otros medios, como sucede precisamente tratándose de la compraventa, puesto que no es en ella la forma elemento de constitución, aunque puede serlo para su eficacia, y tan no es la forma elemento de constitución en la compraventa, que inclusive cuando exige la ley que el contrato se otorgue en escritura pública, la ineficacia se purga, a pesar de la inobservancia de la forma, cuando voluntariamente lo cumplen -- los que lo celebran" *52. Es diferente cuando se trata de bienes muebles o bienes inmuebles.

Otros tratadistas distinguen como elementos del contrato de compraventa los siguientes:

Elementos esenciales: a).- Capacidad de los contratantes, b).- Mutuo consentimiento, c).- Objeto lícito.

Elementos personales: a).- Comprador y Vendedor.

Elementos reales: a).- Objeto y Precio.

Elementos formales: a).- Escritos, b).- Verbales y c).--

Ante Notario Público.

Siendo el contrato de compraventa de carácter bilateral-

52.- Amparo directo 5169/1955. Guillermo Francisco Macías. Octubre 15 de 1956. Unanimidad de 4 votos. Ponente Mtro. Gabriel García Rojas. Tercera Sala, Quinta Epoca, Tomo CXXX, pag. 235.

impone obligaciones al vendedor y al comprador.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

- 1.- Transferir el dominio de la cosa.
- 2.- Conservar la cosa o custodiarla entre tanto se entrega.
- 3.- Entregar la cosa.
- 4.- Garantizar una posesión útil.
- 5.- Responder de la evicción.
- 6.- Pagar por mitad los gastos de escrituración y de registro salvo pacto en contrario.
- 7.- Pagar el impuesto sobre Traslación de Dominio de acuerdo con los artículos 443 y 445 de la Ley de Hacienda del D.F.
- 8.- Pagar el impuesto sobre la Renta en caso de causarlo.
- 9.- Pagar el impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en caso de causarlo.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 1.- Pagar el precio.
- 2.- Pagar por mitad los gastos de escrituración y de registro.
- 3.- Recibir la cosa.

Visto lo anterior, creemos pertinente avocarnos ahora sí al Estudio de las diferentes Modalidades de la Compraventa.

Como hemos visto la compraventa e en sí bastante amplia y por tal motivo los tratadistas de la materia han creído pertinente dividir a la compraventa en varias modalidades para lograr con ello un mejor estudio y sobre todo una mejor legislación del Contrato de la Compraventa, en este trabajo tocaremos las principales

modalidades de la Compraventa, haciendo mención de que los principios generales de la misma son seguidos fielmente por cada modalidad en particular, aunque es claro algunas sufrirán modificaciones, más serán mínimas todas ellas, y serán en razón de la modalidad en particular.

CAPITULO TERCERO

COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

CAPITULO TERCERO

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Consideramos necesario mencionar someramente algunas ideas en relación a la compraventa con reserva de dominio, en el derecho romano, en el que se conoció el pacto con reserva de dominio, como una garantía que sólo es aplicable a los contratos a crédito. Encuentra su base en la aspiración del vendedor, que rodea al contrato de todas las limitaciones que tiene a su alcance para asegurar el pago del precio.

El *pactum reservati dominii* es la excepción de una excepción legal, relativa a la tradición de la cosa en el contrato de compraventa. Por él la regla general consignada en la *Instituta* de Justiniano, mediante la cual la tradición sin tacha en la compraventa no significa nada si no va acompañada del pago real e íntegro del precio, conserva toda su integridad; pero esta regla general es modificada por la misma ley cuando se da una garantía real o personal o cuando se presta fides al vendedor como en la compraventa a plazos, en cuyas hipótesis la tradición no se condicionaba al precio, sino que era retrotraída a su primitiva contextura dispositiva con el pacto con reserva de dominio que, excepcionando a su vez la excepción legal antes apuntada, disponía que no pasara la propiedad al vendedor en la compraventa a crédito hasta el íntegro pago del precio.

La primera cuestión que nos sale al paso al ocuparnos del pacto con reserva de dominio es la relativa a su legitimidad, en otros términos, a su sustantividad como figura jurídica independiente, sin violar la esencia, sin alterar la concep-

ción más pura del contrato de compraventa, al cual se agrega - para modificar temporalmente uno de sus efectos.

Cuando la cuestión se plantea en los términos que - lo hace Schilter*¹ desde un punto de vista principalmente histórico, afirmando que el pacto con reserva de dominio no fué - conocido en Roma, el problema no tiene interés para nosotros - porque es completamente gratuito sostener tanto la existencia - como el desconocimiento, porque si bien es cierta la caren--- cia de textos precisos sobre la materia en la legislación roma - na, no es menos cierto que algunos pasajes hacen referencia in - dudablemente al contrato con reserva de dominio.

En esta modalidad de la compraventa, como su nombre lo indica, es que la propiedad no se transfiere al comprador - sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto - (condición suspensiva), que consiste, de acuerdo al Código Ci - vil vigente en el D. F., al pago posterior del precio, general - mente. Es decir, solo se tendrá la posesión de la cosa vendida quedando supeditada la Propiedad del mismo, se dice generalmen - te al pago íntegro y total del precio de la operación, nuestra Ley no es fatal en cuanto que la condición suspensiva sea la - entrega del precio en forma total, sino que también es posible supeditar la trasmisión de la propiedad a cualquier otro aconte - cimiento futuro e incierto; Ejem. Se realiza una compraventa con reserva de dominio entre una persona (vendedor) y otra (com - prador), imponiéndose como condición que el primero transferirá la propiedad al segundo de la cosa materia del referido con - trato, cuando éste logre el título de abogado, (en este caso, -

*¹ Exercitationibus ad Pandectas, XXX, párrafo 56, cit. por - Cohen, Digeschichtliche Entwicklung des Eigentumsvorbehalt - es Grunht, pp. 689 a 732.

entendemos que el precio ha sido entregado) y se tiene como es claro, la posesión, más la propiedad se tendrá cuando la condición se cumpla; TITULARSE DE ABOGADO, en el ejemplo vemos que no fué precisamente la entrega del dinero (precio), de la operación, sino que fué el lograr un determinado título.

Hablando sobre esta modalidad Mesineo*² le llama venta con reserva de la propiedad y dice que el comprador -- adquiere la compraventa de la cosa con el pago de la última cuota del precio total de la cosa, pero sin embargo, asume -- los riesgos desde el momento de la entrega; La reserva de -- la propiedad es oponible a terceros acreedores del comprador sólo si resulta del acto escrito que tenga fecha anterior al embargo, de lo cual deducimos que el mencionado contrato deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, -- evitando con esto que una persona (comprador), trate de evadir en forma fraudulenta, el pago de sus obligaciones a terceros.

"Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio ha ya sido pagado"*³ Deduciendo a continuación que dicho pacto surte efectos contra terceros en el caso de ventas sobre bienes inmuebles, de acuerdo a lo que manifiesta Mesineo*⁴ en -- cuya venta y por supuesto que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, igual cosa sucede con la venta-

*² MESINEO Derecho Civil y Mercantil Tomo V, pp. 82-85

*³ Artículo 2312 del Código Civil para el D.F.

*⁴ MESINEO Obra citada pag. 89

de bienes inmuebles, que son susceptibles de identificarse, - siempre y cuando su venta se haya realizado en forma escrita e inscrito en el Registro Público de la Propiedad. De lo di-- cho por el artículo de referencia podemos señalar: que el -- precio puede pagarse en abonos hasta llegar al plazo fijado- o bien pagarse al contado en el momento mismo de fenecido - el plazo otorgado, de lo anterior creemos que este contrato- guarda cierta similitud con la compraventa en abonos o a plazo, con la variante de que en la compraventa en abonos, podemos considerar al comprador como propietario desde el momen- to mismo de firmar el contrato de compraventa, más sin embargo, vale agregar lo siguiente: en la compraventa con reserva de dominio, la propiedad se trasfiere al momento mismo de liquidar el pago total. El Dr. Lozano Noriega*⁵ opina que el - artículo 2312 del Código Civil para el D.F. únicamente reglamenta la modalidad venta con reserva de dominio cuando la -- condición suspensiva a la cual se supedita el contrato con-- siste en el pago del precio. Pero no está reglamentada ninguna otra venta con reserva de dominio. Los contratantes po--- drán válidamente, y en virtud del principio de la autonomía- de la voluntad, estipular una condición diferente y subordi- nar la transmisión de dominio a que se cumpla la condición.- Nada más que esta modalidad no sería una modalidad reglamen- tada pero sí sería lícita.

En caso de que el vendedor recoja la cosa que se- vende, por no haber sido cubierto el precio, se observará --

*⁵ LOZANO NORIEGA CONTRATOS Obra Citada pag. 252

lo siguiente: El vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieran hecho más el vendedor puede exigir del comprador, por el uso de la cosa que se pretendía -- vender, el pago de un alquiler o renta que a juicio de peritos o por estipulación de las partes, se hubiere fijado, más una indemnización por los posibles daños que se hayan ocasionado al bien objeto del contrato de compraventa con reserva de dominio en cuando al comprador este tiene derecho de exigir del vendedor los intereses de la cantidad que haya entregado, con esto queremos decir que se cumple una máxima: "todo dinero circulante, causa interés".

Mesineo*⁶, manifiesta que si el mencionado contrato se rescinde por incumplimiento del comprador, el vendedor deberá restituir al comprador todas las cuotas cobradas, salvo el derecho a una compensación equitativa por el uso de la cosa, y además el resarcimiento de daños causados.

La modalidad que atendemos, es también conocida por compraventa con reserva de dominio o de propiedad.

En un caso normal de compraventa, la cosa es transmitida al comprador, el cual de su parte paga el precio que le corresponde, si no se le concede crédito a este respecto. En una compraventa con reserva de dominio, al trengar el vendedor la cosa cumpliendo con la obligación que le corresponde, no lo hace en virtud del contrato de compraventa, sino por una figura intermedia que coloca al comprador en posesión precaria o detención, lo cual se consigue añadiendo un contrato como el arrendamiento, el cual indicará la clase de

*⁶ MESINEO Obra Citada pag. 87

posesión que se transmite.

Esta teoría tiene una manera admirable de ver los problemas, para ella, no se puede hablar de crédito en el -- contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio, porque tal pacto es contrario a la idea de crédito. La cuestión así planteada parece ser de una fuerza extraordinaria de argumentación, pero al fijarnos encontramos que, efectivamente a primera vista parece no favorecer el crédito el antes dicho pacto, pero esta cuestión, que no es ni puede ser esencial, no tiene relación alguna con la afirmación que suele dar carácter al pacto con reserva de dominio, que es el ser una convención que sólo puede emplearse en la compraventa a crédito.

El derecho moderno ha aceptado esta modalidad en una forma total y plena; pero en el Código Napoleónico notamos un silencio en cuanto a esta modalidad, por lo que la -- misma se restaba a una doble interpretación o bien se dejaba al criterio de las partes al efectuar la compraventa con la modalidad de reserva de dominio o por lo contrario no se -- permitía, es decir, eran las partes contratantes quienes decidían sobre la suerte de esta modalidad.

En esta compraventa, la transferencia de la propiedad de la cosa vendida queda diferida por voluntad de la Ley o en ciertos casos por la voluntad de los contratantes, hasta que se pague la última cuota del precio, y por consiguiente si no se llega a pagar aquella no se puede tener nunca la propiedad objeto de compraventa con la modalidad que ahora -- analizamos.

El precio en este tipo de operaciones, no sigue la norma genérica de la compraventa general, es decir el pago al momento de hacer la entrega de la cosa, sino que se cubrirán pagos parciales, hasta cubrir la totalidad del precio, es obvio decir y creer que dichos pagos deben tener una fecha cierta y determinada para su liquidación total, toda vez que si no existe plazo estaremos ante la incertidumbre tanto del lado del vendedor, como del comprador.

En esta modalidad el comprador desde el momento en que recibe la cosa, esto es desde que entra en posesión, es responsable de todos los riesgos de la cosa objeto del contrato, concluimos que el comprador siendo un mero poseedor es responsable sin ser por el momento legítimo propietario del bien.

Algunos autores han dicho en relación con la presente modalidad, que la cláusula con reserva de dominio, establece un privilegio, y otros que ese criterio es erróneo, pues el vendedor lo que trata es de asegurar el cobro del precio dentro del plazo estipulado para ello, él recobra la cosa, no la propiedad, ya que de derecho nunca lo perdió, si no únicamente era la posesión quien la tenía el comprador, y éste a su vez puede recobrar lo pagado hasta el momento de la rescisión, claro es, restándole el pago de la indemnización por perjuicio causado, además de una renta o alquiler por el tiempo que se sirvió de ella, teniendo el derecho de exigir, como ya lo habíamos manifestado en líneas anteriores, los intereses por el dinero entregado al vendedor.

Se ha dicho en reiteradas ocasiones que la cláusula con reserva de dominio puede ocasionar perjuicio a terceros ignorantes de la situación jurídica de la cosa objeto -- del contrato, lo que pudiera determinar que los terceros con cedieran créditos al tenedor de la cosa por suponerlo propie tario de la misma, más es justo decir que todo crédito que - se otorga a una persona, se hace no sólo atendiendo al valor material de sus bienes, sino apreciando sus recursos norma-- les, como sueldos, rentas, solvencia moral, buena fe, etc.

Mucho se ha discutido en relación con esta modalidad al decirse que si la misma no es contraria a la esencia-- misma de la compraventa, cuya naturaleza jurídica consiste - en transmitir la propiedad al momento de celebrarse la com-- praventa, más en el caso de la modalidad que se ve, la pro-- piedad está supeditada a un hecho futuro, el pago total de - la cosa, más el contrato en sí tiene existencia jurídica, -- prueba de ello que ambas partes se comprometen mutuamente a respetarlo y a cumplirlo so pena de caer en responsabilidad.

En la actualidad y para reafirmar lo dicho con an-- terioridad, podemos citar la siguiente tesis: Es esencia de-- la compraventa transmitir la propiedad, más no es requisito - indispensable que la transmisión se haga (se opere) en el mo-- mento mismo de la celebración del contrato, pudiendo este de pender de un término o de una condición.

Se nos presenta un problema en cuanto a esta moda-- lidad, y que es, si el vendedor siendo aún dueño de la cosa, puede vender de nuevo, cuando el plazo fijado para pagar el-- precio, aún no fenece, resolviendo nuestro legislador nos di

ce al respecto: Que entre tanto no trascurra el plazo para pagar el precio, el vendedor no puede enajenar la cosa, y -- que hará constar en la inscripción relativa, tratándose de -- inmuebles y de muebles identificables, la reserva de dominio, justamente para que los terceros conozcan la situación del -- bien y sepan que su propietario no puede enajenarlo; es de-- cir, la modalidad no es solo protección para el vendedor, si no también protege al comprador, restringiéndole al vendedor el jus abutendi.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, inter-- pretando contratos con reserva de dominio en los que se de-- cía, que el comprador al recibir la cosa sería un arrendata-- rio, estimó por ejecutoria que había una doble modalidad: -- compraventa con reserva de dominio como condición suspensiva y arrendamiento bajo condición resolutoria, consistente en -- el pago de cierto número de rentas; es decir entre tanto no-- se paga el precio hay una venta con reserva de dominio, su-- jeta a una condición suspensiva; pero como al mismo tiempo -- el comprador recibe la cosa como arrendatario, este contrato comienza a surtir sus efectos, pero depende de una condición resolutoria que consiste en el pago de equis número de ren-- tas. Visto lo anterior nos enfrentamos a un problema, al mo-- mento de rescindir el contrato en cuestión, si pensamos que-- el comprador tiene el carácter de arrendatario, no tiene por que pagar una indemnización, y en cambio tiene derecho a exi gir el pago de las mejoras llevadas a cabo en el bien mate-- ria del contrato.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación*⁷ ha sostenido: "La compraventa con reserva de dominio actualmente -- operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad; en ella no pasa la propiedad al comprador, sino hasta cuando éste satisface totalmente el precio pactado; queda así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio, y que se extingue, al quedar éste satisfecho en su totalidad. Mientras tanto, el comprador, con reserva de dominio, no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco puede hacerlo, durante el lapso del plazo para -- pagar el precio y debe conservar el derecho de propiedad para transmitirlo al comprador, al recibir el pago total del precio así como la ley protege, tanto al vendedor, como al comprador, con reserva de dominio, frente a contratantes morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe".

Esta modalidad del contrato de compraventa guarda todas las similitudes con la compraventa en general, en relación a sus elementos de existencia y de validez; teniendo sólo una variante y es en cuanto al precio, ya que vemos que en la compraventa en general el precio deberá entregarse al mo--

*⁷ Amparo directo 6997/58/1 Juan Antonio Cobo. Marzo 29 de -- 1962. Mayoría de 3 votos. Ponente: Mtro. Mariano Azuela. -- Tercera Sala.- Sexta Epoca, Volúmen LVII, Cuarta Parte, -- pag. 83 Tesis que sentó precedente: Amparo directo 3502/1951/2 Abelardo García Arce. Enero 7 -- de 1952. Unanimidad de 5 votos. Tercera Sala.- Suplemento- 1956, pag. 110 Seminario Judicial.

mento de haber la entrega de la cosa y en una sola exhibición lo que no sucede en esta modalidad, donde el precio se pagará a un determinado plazo (haciendo la aclaración que se trata de la totalidad del precio), claro es, cubriéndolo en ciertas etapas, hasta llegar a la totalidad de lo exhibido; y como lo dijimos en un principio, los demás elementos siguen la suerte de la compraventa general.

En cuanto a esta modalidad, el precio muchas de las veces no es el justo ni lo equitativo, ya que se cargan intereses y otros gastos, mismos que van a parar a manos del vendedor, lo que no sucede con la compraventa al contado donde el precio deberá ser ajustado a la realidad, más sin embargo esto es un mal necesario, porque encontramos personas que no podrán comprar casas que les hagan falta al contado, y lo que hacen es recurrir a esta modalidad, al igual que a la compraventa en abonos de la cual hablaremos más adelante.

CAPITULO CUARTO

LA COMPRAVENTA EN ABONOS.

CAPITULO CUARTO
LA COMPRAVENTA EN ABONOS

La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno que alcanza un volúmen extraordinario, pudiendo afirmar que es la manera habitual por medio del cual el grueso de la población adquiere bienes para el hogar o uso personal.

Este contrato, sigue las mismas reglas de la compraventa en general y sólo difiere en cuanto entregar el precio de la operación, ya que en esta modalidad, el precio se pagará en abonos parciales hasta cubrir la totalidad del mismo, cosa que no sucede en la compraventa general, donde el pago deberá hacerse en una sola entrega real y verdaderamente, mismo que dá su naturaleza, es fijo; no así el de la compraventa en abonos, ya que aquí el pago que se fija, le serán cargados intereses y sobre todo no es un precio fijo, esto es un precio hasta cierto modo "flotante", de acuerdo a una cláusula que todas las negociaciones imponen a los contratos de compraventa en abonos y dice: EL precio de esta operación estará sujeto a cambios, sin previo aviso de la empresa. En relación a esta cláusula diremos que es a todas luces contraria a derecho.

En la modalidad que por ahora nos ocupa, el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, y por esto normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio, es decir con una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento, esto es lo siguiente: Si la venta es de bienes-

inmuebles, puede pactarse que la falta de uno o varios abonos -- ocasionará la rescisión del contrato, la rescisión producirá -- efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de -- que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya ins--- crito en el Registro Público (artículo 2310 Fracc. I). Si se -- trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores u --- otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubi--- table podrán también pactarse la cláusula rescisoria de que se -- habló anteriormente y esa cláusula producirá efectos contra --- terceros si se inscribió en el Registro Público (art. 2310 ---- Fracc. II).

Si se rescinde la venta el vendedora y el comprador de-- ben restituírse las prestaciones que hubieren hecho; pero el -- vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta -- que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por -- perito, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó en el mismo porcentaje que hubiere -- pagado.*¹

De acuerdo a lo expuesto por de Pina*², consideramos --- que la compraventa en abonos, no debe ni puede confundirse-- con la modalidad de la reserva de dominio, ya que como -- dijimos anteriormente, la venta en abonos trasfiere el domi-- nio de la cosa antes del pago total, en tanto que el pacto de

*¹ Código civil para el D. F. Artículo 2311.

*² PINA RAFAEL DE Derecho Civil Mexicano, Contratos en Parti-- cular pag. 52.

reserva de dominio hasta que el precio haya sido cubierto totalmente.

La compraventa en abonos de acuerdo a nuestra legislación, está sujeta a las siguientes reglas: 1.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato en cuestión, que producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, si la compraventa se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; 2.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores etc., u otros objetos que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá pactarse la cláusula rescisoria de que ya había hablado con anterioridad, siempre y cuando la misma se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Rescindida la venta, comprador y vendedor deben restituirse las prestaciones entregadas con motivo del multicitado contrato, más al respecto creemos que esto nunca se ha llegado a presentar en relación al comprador, esto es que al mismo se le restituyan las aportaciones entregadas o como dice la ley, los intereses de su capital que entregó, le sean devueltos, toda vez que los contratos de compraventa con la modalidad de abonos por lo general son leoninos de parte del vendedor, ya que el comprador debido a su estado de necesidad, no puede contar con la asesoría de un buen abogado, para que le haga valer su derecho, y termina entregan-

do el bien adquirido, con anterioridad sin recibir lo que la ley determina, resultando que todavía tendrá que pagar cantidad extra a título de indemnización. Más al respecto es justo reconocer lo que el Gobierno Federal ha venido realizando en cuanto a la protección del consumidor, al decretar la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que tutela los intereses del consumidor, que entre paréntesis quien más compra en abonos es la clase humilde, o de escasos recursos.

Sin embargo dicho lo anterior es justo afirmar --- que las ventajas de esta modalidad, son mayores que las desventajas en relación al momento socio-económico de la situación que impera en nuestro país.

Respecto al efecto de la rescisión en la Jurisprudencia encontramos lo siguiente*³ "Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público e irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la Ley, son nulas, y la sentencia respectiva al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley".

*³ Amparo Director 7573/1949- Luis Ramón. Unanimidad de 5 votos. Tomo C, pag. 1061.
 Amparo Directo 169/1957- José Gutierrez Alvarez. Unanimidad de 4 votos Vol. VII pag. 22.
 Amparo Directo 7401/1957- Ignacio Navarro Padilla. Unanimidad de 4 votos Vol. XXI, pag. 63.
 Amparo Directo 485/1959- Cooperativa de Autotransportes - Díaz Ordaz, S.C.L. 5 votos Vol. XLV, pag. 14.
 Amparo Directo 6943/1960- Técnica Automotriz, S.A. unanimidad 5 votos, Vol. XC, pag. 44. JURISPRUDENCIA 112 (SEXTA EPOCA), pag. 356, Secc. 1a, Vol. Tercera Sala.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965.

Respecto a esta venta en abonos el Dr. Lozano Noriega*⁴, dice que se caracteriza porque en primer término el comprador está facultado para pagar el precio en abonos, esto es, a intervalos de tiempo, intervalos que pueden tener una periodicidad regular o que pueden ser irregulares en cuanto al plazo y en cuanto al monto. De manera en que por venta en abonos entendemos no sólo aquella en que los abonos importan una cantidad igual y deben pagarse a intervalos regulares de tiempo, sino también aquella otra venta en que se faculta al comprador a pagar el precio en exhibiciones parciales, aún cuando el monto de ellas no sea igual, aún cuando la época en que se han de efectuar o en que el comprador tiene la obligación de ejecutar estos pagos parciales a cuenta del precio, sean también irregulares.

En segundo término, lo que nosotros llamamos venta en abonos como modalidad de la compraventa, técnicamente está sujeta a la modalidad condición resolutoria de que el comprador no pague puntualmente los abonos, pero, no todo contrato de compraventa en que se faculta al comprador a pagar el precio en abonos es lo que nosotros llamamos venta en abonos como modalidad de la compraventa, porque en la venta con reserva de dominio se obliga al comprador a pagar el precio en abonos, sin que esto signifique la modalidad que vimos. Entonces, para que se reúna esta modalidad, a más de que el comprador esté facultado a pagar un precio en abonos, el contrato de compraventa queda sujeto a la condición reso-

*⁴ DR. LOZANO NORIEGA Obras Civiles pag. 245

lutoria de la falta de pago de los abonos.

A esta modalidad se refiere el Código Civil en sus artículos 2310 y 2311 que disponen respectivamente: "La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público; II.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público: III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, indubitablemente y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esta cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere".

"Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago del alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también

fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa
El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho
a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las con--
venciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas
que las expresadas serán nulas".

CAPITULO QUINTO

COMPRVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

CAPITULO QUINTO

COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

La misma ha sido definida como aquella en virtud de la cual se otorga al vendedor el derecho de ser preferido a -- cualquier otra persona, en igualdad de condiciones, cuando el -- comprador de una cosa determinada quiera venderla. En virtud -- de esta modalidad el vendedor (originario) se asegura la fa--- cultad de recuperar la cosa, con preferencia sobre el nuevo --- comprador y en las condiciones mismas ofrecidas por el nuevo -- vendedor.

De acuerdo a esta modalidad, vemos que el vendedor-- (originario) puede en un momento determinado recuperar la co-- sa que anteriormente había vendido, claro siempre y cuando --- reúna los requisitos que el nuevo propietario y ahora vende-- dor imponga, la preferencia se entiende en relación con otro -- comprador, es decir, que existan varios postores en igualdad -- de circunstancias, el vendedor (antiguamente comprador) tiene-- la obligación de dar preferencia a quien en otro tiempo le --- vendió la cosa.

Esta modalidad, no debemos entenderla como una re-- troventa, ya que si la viéramos desde ese punto de vista, esta -- ríamos burlando el pacto preferencial, toda vez que en la re-- troventa el comprador se obliga para con el vendedor a volver-- le a vender el objeto o cosa del contrato, en exclusiva, lo -- que no sucede con el pacto de preferencia, ya que si analiza--

mos el concepto del mismo, nos dice que cuando el comprador-
desea vender, deberá dar la oportunidad a quien en un pasado-
le vendió, siempre y cuando reúna los requisitos exigidos --
por el ahora vendedor. Esta preferencia se entiende en rela-
ción con otros compradores. Nuestro Código Civil señala al --
respecto que el titular del derecho de preferencia, tiene --
tres días para hacer uso de su derecho, si la cosa fuere mueble
y el tiempo empezará a correr, a partir del momento en -
que fuere notificado por el nuevo propietario, (anteriormen-
te comprador), sobre su deseo de vender; si la cosa fuere inmue
ble, el lapso de tiempo para hacer valer su derecho de --
preferencia, será de diez días.

A todo lo anterior es claro suponer que deberá el
comprador reunir los requisitos para poder comprar, esto es-
para poder contratar, esta modalidad sigue en estricto sentido
toda la suerte de la compraventa en general, en cuanto a-
los sujetos, objeto y precio; sólo que como su nombre lo in-
dica, esta compraventa tiene una modalidad, la de insertar -
una cláusula donde se manifiesta que si el comprador en un -
determinado momento desea vender de nuevo la cosa comprada,-
el vendedor tendrá derecho de preferencia sobre los demás --
compradores, siempre y cuando reúna los requisitos exigidos-
por el vendedor.

En esta modalidad encontramos las siguientes características: El vendedor tiene la opción de volver a su patrimoni
o la cosa que con anterioridad vendió, más es claro que la

recuperará a un diferente precio del que vendió por razón de la plusvalía.

En todas y cada una de las modalidades de la compraventa, los elementos de existencia como de validez, tienen la misma aplicación, salvo su modalidad que las hace diferentes una de otras, así como de la compraventa en general.

En caso de que el vendedor vendiera sin dar aviso correspondiente, la venta realizada será válida, más el vendedor responderá de daños y perjuicios que se causen por su negligencia, al no dar aviso al titular del derecho de preferencia.

La modalidad citada se caracteriza por no originar la nulidad de la compraventa que se realiza con violación del derecho preferencial. El pacto de preferencia por ningún motivo debe de relacionarse con el derecho del tanto, que se reconoce al co-propietario o al co-heredero, toda vez que en el primero de los casos (derecho de preferencia) el titular del derecho antes señalado ya no es propietario, ni tiene ninguna ingerencia sobre el bien que ha vendido (toda vez que al realizar la venta transmitió la propiedad) y en el segundo de los casos (La co-propiedad), si se tiene ingerencia sobre el bien ya que tiene el mismo derecho que los demás co-propietarios.- Es decir, el derecho del tanto, es en relación con co-propietarios, lo que no sucede con el pacto preferencial, en el cual, sólo hay una cláusula que exige al comprador, en caso de vender de nuevo, hacerlo con preferencia a quien con anterioridad se le había vendido, ya vimos al principio de este pá--

rrafo cuál es la sanción en caso de incumplimiento, y la sanción en caso de violar el derecho de tanto es que la venta - realizada es nula.

Esta modalidad, presenta de la característica de no nulificar la venta hecha sin la notificación (altitular - del derecho preferencial), además las siguientes: a).- Este derecho preferencial, se encuentra sujeto a caducidad (todavez que encontramos un plazo para hacer valer el derecho ya mencionado) b).- El derecho de preferencia es personalismo, - ello quiere decir que el mismo no puede ser trasmitido ni por herencia, ni realizarse una cesión del mencionado derecho, - ni por ningún otro contrato posterior, concluyendo, es una - relación en una relación personalísima entre comprador y --- vendedor.

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA
PERSONA (EXCLUSION DE UN COMPRADOR FUTURO)

En atención a esta modalidad de la compraventa, - el Artículo 2301*¹ dice: "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

Nuestro derecho siguiendo al francés, permite que sólo por Ley se originen incapacidades, es decir, sólo incumbe a la norma jurídica conferir, restringir o negar en ciertos casos la capacidad de goce de ejercicio, toda vez que la regla general señala que toda persona es capaz, excepto ---

*¹ Artículo 2301 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal.

cuando la Ley diga lo contrario, según lo manifiesta el Artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal.

Analizando lo descrito en el Artículo 2301, deducimos lo siguiente: Que en toda compraventa puede incluirse la modalidad en cuestión, esto es que el vendedor condiciona su venta al comprador, imponiéndole una obligación de NO HACER, más en el Código no encontramos la sanción al realizar la venta prohibida, más sin embargo, concluimos que al igual que la modalidad de la compraventa con pacto de preferencia la sanción en caso de no notificar la venta al titular de ese derecho, es solamente de responder de los daños y perjuicios, causados por su desacato, en la modalidad que por ahora nos ocupa, puesto que son situaciones similares, debe ocurrir lo mismo, es prudente en esta modalidad establecer lo siguiente: Que ningún particular puede declarar incapacidades, con sólo su manifestación de voluntad, sino que ésta sólo puede hacerlo por mandato legal, según dicho del artículo 2301 del Código de referencia, en su segunda parte.*² (Pero es nula la cláusula en que se estipule que no se puede vender a persona alguna), ya que si dicha cláusula se permitiese se estaría contrariando la esencia misma de toda compraventa. "trasmitir la propiedad", al impedir que no se venda a persona alguna, ya que las características de una compraventa son precisamente el uso, goce, disfrute y disposición de la cosa comprada, ya que con una cláusula donde se impidiera vender a persona alguna, la compraventa quedaría frenada, es decir, si yo -

*² Artículo 2301 del Código Civil, para el Distrito Federal

compro una fina rústica o urbana, y en el clausulado del contrato de referencia, se me impusiera la cláusula de no vender a persona alguna, me pregunto que caso tendría la plusvalía (aumento de un valor por el transcurso del tiempo), si en nada me podría beneficiar, por lo anteriormente expuesto-consideramos atinado lo manifestado por nuestra ley subjetiva Civil, al prohibier ese tipo de cláusulas.

La modalidad descrita, algunos civilistas la re-
pudían según señalan, porque sólo puede satisfacer a quien impone dicha restricción, impidiendo que su comprador vendan en un futuro a una persona determinada y señalada por el vendedor, en una de las cláusulas del contrato de referencia. En relación nos permitimos añadir lo siguiente: Ésta modalidad puede ser un arma de doble filo, ya que por la misma se puede impedir que determinada persona no pueda adquirir un determinado bien que posiblemente sea único, pero que además lo necesite de verdad, ahora bien, creemos que la modalidad de exclusión de un comprador futuro debería estar sujeta a un plazo prudente, toda vez que al no señalarse un plazo cierto y determinado, estaremos ante una condición indefinida y por lo tanto contraria a su naturaleza, ya que toda condición, entendemos nosotros, debe señalarse un plazo para su cumplimiento, y en esta modalidad sólo se dice que el bien objeto del contrato no se podrá vender a una persona determinada, más no nos dice por cuanto tiempo será esa condición, sin embargo, vemos que si el vendedor quebranta esa condición sólo tiene que responder de los daños y perjuicios causados-

por la venta realizada.

La naturaleza jurídica de esta modalidad es la de transmitir la propiedad, con una condición de no hacer a cargo del comprador, es decir, de no vender a determinada persona, a cambio de una entrega de un precio cierto y en dinero.

En cuanto a los demás elementos son aplicables -- los elementos de la compraventa en general, aunque es obvia la modalidad nos demuestra que tratándose de los sujetos, -- interviene un tercero, que es a quien no se debe vender.

CAPITULO SEXTO

Compraventa de esperanza

Compraventa de cosa futura

Compraventa por acervo a la vista

Compraventa a vistas

Compraventa sobre muestras

CAPITULO SEXTO

LA COMPRAVENTA DE ESPERANZA Y
COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

Las compraventas de cosas futuras se conciertan validamente, como las compraventas de cosas genéricas, escapan a la regla de la transmisión de la propiedad y de los riesgos desde el instante del acuerdo de los consentimientos. La razón de ello es evidente. Si cuando la cosa vendida no tiene existencia todavía ¿Cómo podría ser ya objeto de un derecho de propiedad? Así, pues, no se ha efectuado ninguna transmisión de propiedad en el momento en que se ha perfeccionado la compraventa. El vendedor contrata entonces, según, los casos, la obligación de crear la cosa vendida; por ejemplo, la de fabricar un objeto; o la obligación de contribuir a su surgimiento: por ejemplo, prestar los cuidados necesarios para la futura cosecha vendida; o la obligación de no oponer obstáculo a la producción de la cosa.

Conviene aclarar el momento, necesariamente posterior a la formación de la compraventa, en que se transmitirá al comprador la propiedad y con ella el riesgo y así:

a).- Si la cosa futura vendida es un cuerpo cierto el comprador adquiere la propiedad y el riesgo del mismo desde su terminación: es decir, desde que éste "efectivamente en condiciones de ser entregado por el vendedor y recibido por el comprador". En efecto, la cosa vendida existe en ese momento, tal como la han considerado el comprador y el vendedor. -

Por ejemplo, el comprador de una cosecha futura de trigo por-segar se convierte en propietario de ella y soporta desde el-instante en que el trigo esté en estado de ser segado; el in-dustrial que le encarga una máquina a un constructor, adquie-ré la propiedad de ella y el riesgo desde que la máquina se -halle en estado de funcionamiento.

Pero, en tanto la cosa futura no haya alcanzado el-estado con miras al cual ha sido vendida, mientras que no es-té terminada en el sentido en que lo hayan entendido el com--prador y el vendedor, la propiedad y el riesgo siguen pertene-ciendo al vendedor.

Ocurre de modo diferente en dos casos. De una par-te, cuando la compraventa de una cosa futura será un contrato aleatorio, el comprador ha aceptado el riesgo, especialmente-el de la no supervivencia o el de la desaparición de la cosa; debe soportarlos. Por otra parte, cuando el contrato no se tra-duzca en una compraventa de cosa futura, sino en un arrenda--miento de obra, se discute sobre el punto de determinar en --que casos le transmite ese contrato al dueño de la obra, cuya situación se parece a la del comprador, la propiedad y el ---riesgo.

b).- Si la cosa futura vendida es una cosa genérica, su terminación no basta para que la propiedad y el riesgo pa-sen al comprador. Además hace falta que sea individualizada,--por ser necesario este requisito para la transmisión de la --propiedad y del riesgo en todas las compraventas de cosas ge-néricas.

Un constructor de automóviles recibe, por ejemplo, de 10,000 compradores, 10,000 encargos de automóviles de un tipo determinado; cuando no tiene coches de ese tipo en existencia, y debe, por tanto, fabricarlos. Para que un comprador adquiera la propiedad y el riesgo de la cosa genérica futura— que ha encargado así y comprado, no basta con que estén determinados los 10,000 automóviles y en estado de ser entregados; se necesita además que sea individualizado el coche encargado por ese comprador; esa individualización se concretará casi siempre por la entrega del automóvil, que efectuará el conductor o comprador o al mandatario de éste.

Nuestro Código dice*¹ que si se venden cosas futuras, tomando el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato a leatorio y si se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza, que dice: Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una -- cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos in--- ciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero, el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los - frutos o productos comprados.

El vendedor que ejecuta por si solo y sin convenio, previo con el comprador, el hecho cuyo producto se espera, só lo tiene acción para cobrar el precio obtenido que sea el producto.

Si el vendedor ejecuta el hecho por convenio, con-

*¹CODIGO CIVIL PARA EL D. F. Artículo 2309.

el comprador, tendrá acción para cobrar el precio, obténgase o no el producto, siempre que la ejecución del hecho se haya verificado en los términos convenidos.

Asímismo el Código Civil dice*² Los demás derechos y obligaciones de las partes en la compraventa de esperanza, serán los que determinan en el título de compraventa.

La venta de cosa futura: es la venta que tiene por objeto una cosa futura, la adquisición de la propiedad se verifica tan pronto como al cosa llega a tener existencia; en el caso de que el objeto de la compraventa son árboles o frutos de algún fundo, la propiedad se adquiere cuando los árboles o los frutos son cortados o separados, en el caso de que el objeto no llegue a tener existencia, la venta será inexistente.

Esta es una modalidad en la que el comprador corre el riesgo de que la cosa vendida no exista, ya que se trata de una cosa futura; en cuanto a este apartado es pertinente aclarar lo siguiente: Que aún cuando el régimen de la compra de esperanza es aplicada a esta modalidad, (cosa futura), hay una distinción, ya que en general se permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, en cambio en la compra de esperanza, se restringe la operación sólo a los frutos o productos futuros de una cosa.

Es decir, en la compra de cosa futura, se toma a la cosa en sí y en la compra de esperanza se atiende sólo a

*²CODIGO CIVIL para el D. F. Artículo 2793.

sus frutos; de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico que se ñala: en sus artículos 2309, 2792, 2793, del Código Civil vigente en la entidad y analizados anteriormente.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico nos encontramos ante un problema legal, porque la venta de cosa futura, cuando esta no llega a existir, en teoría debería ser jurídicamente imposible el contrato. Rojina Villegas*³ hablando sobre esta modalidad dice que se puede dar el caso de un contrato sin objeto, y por lo tanto al no haber objeto, el contrato es inexistente y no habría ninguna obligación para ninguno de los contratantes. Más sin embargo, y de acuerdo a la norma general en el contrato de la compraventa, decimos que el objeto deberá en cuanto a esta modalidad ser físicamente posible en un tiempo y espacio creíbles, todo esto porque repetimos, a la postre nos encontraríamos ante un contrato sin objeto del mismo.

La modalidad que estudiamos puede estar sujeta o no a una condición de existencia del objeto en el porvenir. En el primero de los casos, si la cosa no llega a existir, el contrato no produce efectos, y por lo tanto no hay obligación de pagar el precio; en segundo supuesto, aunque la cosa no llegue a existir, el pago del precio es obligado. Al respecto opinamos y en una posición ecléctica, imponer a este contrato no una modalidad, sino más bien llamarlo un contrato de compraventa sujeto a una condición resolutive (a un plazo cierto y determinado), toda vez que si al momento de suscribir el contrato, no existe la cosa, el precio puede pactarse que se en-

*³ ROJINA VILLEGAS Contratos IV pag. 155.

tregará o pagará simultáneamente a la entrega de la cosa y de esta forma ambas partes tendrán seguro su derecho, así como - su obligación, ya que este contrato al igual que los anteriores por ser compraventa con modalidad siguen la suerte de la - compraventa en general: bilaterales, onerosos.

Dice Rojina Villegas*⁴ que desde el punto de vista jurídico, el contrato en cuestión debería ser jurídicamente - imposible, al no presentarse la existencia de la cosa futura. Se objeta argumentando que se trata de un contrato aleatorio; pero la aleatoriedad desde el punto de vista estrictamente -- jurídico no debe llegar al grado de afectar la existencia del mismo contrato. Puede haber aleatoriedad dentro de la existencia del mismo acto, como existe en los otros contratos alea-- torios. La renta vitalicia es aleatoria porque no se sabe el- monto de las prestaciones que se pagarán durante la vida del acreedor; pero tiene un objeto posible y existente desde que- el negocio se celebra. En el contrato de seguros; el carácter aleatorio no destruye el objeto, ya que las prestaciones de - las partes existen. En cambio, en la compra de esperanza o en la venta de cosas futuras se dá el caso de un contrato sin --- objeto.

*⁴ROJINA VILLEGAS Obra citada pags. 162-163.

COMPRAVENTA POR ACERVO Y A LA VISTA

En los contratos a estudio se entiende en primer término que la compraventa por acervo es la que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie y calidad, o de especies y calidades distintas, que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no el contenido, sino el continente; es decir, no se compran determinados bienes por lo que estos son en realidad, se adquiere un acervo contenido en un granero, en una bodega, en un fundo mercantil, por otra parte se compra a la vista o a ojo cerrado sin precisar el contenido y sin que tenga importancia para las partes, o el comprador, se hayan imaginado un contenido mayor o menor.

En la clase de ventas por acervo, se comprenden -- también la de las cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, así como de los bienes fungibles, y tienen la peculiaridad de que se perfeccionan y el dominio se transmite antes de la entrega, aún tratándose de bienes fungibles, o antes de que se hayan contado, pesado o medido.

"Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aún cuando sea de cosa que se suele contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba".*⁵

"Habrá lugar a la rescisión del contrato si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocul--

*⁵ CODIGO CIVIL Para el D. F. Artículo 2259

tará en él especies de inferior clase y calidad de las que estan a la vista".*⁶

La acción a que se refieren los artículos que anteceden prescriben en un año contado a partir de la fecha de la entrega.

Interpretando el artículo 2260, donde se dice quecabe la rescisión del contrato, si el vendedor presentó el --acervo como de especie homogénea, es decir de la misma cali--dad y resulta un acervo heterogéneo, esto es que tenga elacervo especies (bienes) de inferior calidad que las ofrecidas.

LA COMPRAVENTA A VISTAS

Es una compraventa de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, esta modalidad proviene del derecho fran--cés.

La modalidad que afecta a esta venta, es una condición suspensiva, sin embargo civilistas, en su mayoría fran--ceses, sostiene que no hay tal condición, sino una circunstancia que afecta al consentimiento de tal suerte que entre tanto las cosas no se gusten, pesen o midan, no habrá todavía un acuerdo de voluntades.

Manresa*⁷ hace notar, encuanto al artículo 1453 --del Código Español, que el mismo sujeta indebidamente a la --misma regulación jurídica, la venta a prueba y la venta de cosas que se acostumbran gustar, o probar antes de recibirla, -pues ambas las presume hechas siempre bajo condición suspensii

*⁶ CODIGO CIVIL para el D. F. Artículo 2260.

*⁷ JOSE MARIA MANRESA Y NAVARRO, Comentarios a la última Ley-de Enjuiciamiento Civil Española, México Imp. de A. de J. Lo-zano 1891 305 (Procedimiento Civil-Méx. Derecho Civil---MéxicoI.T.)

va, no obstante que la intención de las partes y la naturaleza de la operación son distintas, pues en la venta a prueba, - el comprador está obligado a adquirir, si la prueba resulto - satisfactoria, en tanto que en la venta ad gustum, queda el - comprador en absoluta libertad de comprar, aún cuando subjetivamente le hubiese agradado la cosa.

Nuestro Código no regula la venta a prueba, por lo que indebidamente la asimila con la venta ad-gustum, es decir que producirá sus efectos, si-no después de que se haya probado la cosa, pero deja a la libre decisión del comprador adquirirla uno, aun cuando la prueba resultare satisfactoria, como ocurre con las ventas de vehículos de motor, máquinas de coser etc.

De acuerdo con lo expuesto cabe distinguir las siguientes situaciones: nos dice Muñoz*⁸.

a).- La venta a vistas como modalidad, supone que el consentimiento o acuerdo de voluntades existe en esta operación; pero que las partes han subordinado el nacimiento de los derechos y los efectos de la compraventa, al acontecimiento futuro e incierto de que, gustada la cosa, sea plenamente satisfactoria al comprador; o bien que se realice la operación de contar, pesar o medir, como hecho futuro, de tal suerte que si no se lleva a cabo dicho acontecimiento, no habrá compraventa, pero realizado, surtirá desde ese instante todos sus efectos legales.

*⁸ MUÑOZ LUIS "La compraventa" México Ed. Cárdenas 1976.

Es decir, el consentimiento existe por el sólo hecho de que las partes se pongan de acuerdo en comprar o vender ciertos objetos fijando su precio, sólo que el comprador se reserva el derecho de gustar las cosas objeto del contrato para una vez gustado, medido, sea considerado plenamente el contrato en cuestión.

De acuerdo a lo narrado con anterioridad, el contrato existe, simplemente el acuerdo de voluntades estará supeditado a que las cosas u objetos del contrato sean del agrado del comprador.

Rofina Villegas*⁹ manifiesta que la doctrina francesa afirma que en esta operación no existe todavía consentimiento, fundándose en que las partes subordinan el acuerdo de voluntades a la circunstancia de que la cosa sea gustada medida, de tal manera que entre tanto no se lleva a cabo esta operación, no habrá todavía consentimiento; en el comercio es frecuente este tipo de operaciones, porque el comprador desea gustar la cosa sin tener obligación alguna, incluso si la cosa le gusta, de comprarla.

En estricto sentido, parece que la venta de cosas que se deben gustar, sí es aplicable la doctrina francesa; pero no lo es para las que se acostumbran pesar o medir, en estas, efectivamente el consentimiento existe y no dependerá al arbitrio del comprador, que la venta se realice o no, ----

*⁹ ROJINA VILLEGAS RAFAEL Obra citada pag. 158.

porque es un hecho objetivo que ejecutarán las partes, el comprador o un tercero facultado para ello, que no dependerá de la voluntad del comprador, puesto que una vez que se ha contado, pesado o medido, el objeto de la compraventa, esta se realiza o se actualiza mejor dicho.

El Dr. Luis Muñoz*¹⁰, al respecto hace la siguiente distinción: La venta de cosa que se acostumbra gustar no existe, y por tanto, el consentimiento no se forma, sino hasta que la cosa se haya gustado y el comprador resuelve a su criterio, si la capta o no. Aquí no existe una condición suspensiva, porque esta se caracteriza no sólo por el mero acontecimiento futuro e incierto, sino porque no depende exclusivamente de la voluntad del deudor y la ley subjetiva de la materia previene que es nula y la obligación que depende exclusivamente de su voluntad.

Concluyendo podemos decir que el consentimiento -- que aún no se forma, pues queda supeditado a una condición en términos gramaticales, por cuanto que jurídicamente afecta a todo el acto jurídico y no sólo a uno de sus elementos; y como el acuerdo de voluntades aún está subordinado a un hecho futuro e incierto, entre tanto no se realice, no habrá consentimiento.

En relación a esta modalidad, tiene importancia -- práctica saber la clase de operación que se celebra, porque -- la cosa puede perecer y debemos determinar quien sufre la ---

*¹⁰ MUÑOZ LUIS Obra Citada pag. 356.

pérdida. Según el principio de que si la cosa perece por caso fortuito o fuerza mayor, es el vendedor como dueño de la misma, el que sufre la pérdida.

Rojina Villegas*¹¹ hablando sobre las cosas que -- se acostumbran pesar o medir, si perecen después de realizado este acontecimiento, el comprador sufrirá la pérdida; o bien si se pierde antes, el vendedor, como dueño de las mismas reportará el riesgo consiguiente.

COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS

Esaquella que se realiza sobre una parte desprendida de la cosa que se llama muestra, o en ocasiones sobre un objeto que es el término de comparación igual a todos los demás que van a venderse.

Existe compraventa sobre muestras cuando las partes se ponen de acuerdo no respecto del objeto mismo, sino -- sobre una parte desprendida de él, que se llama muestra, o -- bien sobre su descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que puedan identificarlo.

Esta modalidad es de reciente introducción en el -- Código civil, siendo tratada primeramente por el Código de Comercio, que dice en sus artículos 373 y 374:*¹².

"Las compraventas que se hicieren sobre muestras o

*¹¹ ROJINA VILLEGAS Obra Citada pag. 160.

*¹² CODIGO DE COMERCIO Artículos 373 y 374.

cualidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el sólo consentimiento de las partes". "En caso de desaveniencia entre los contratantes, dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvformidad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato. Cuando el objeto de las compraventas sean mercancías que no haya sido vistas por el comprador, ni puedan clasificarse por la calidad determinadamente conocida en el comercio, el contrato no se tendrá por perfeccionado, mientras el comprador no las examine y acepte".

El Código de comercio admite la compra sobre muestras, cuando se identifica la cosa por su descripción, fijando sus características y atributos. La muestra solo consiste en la descripción de la cosa y si hubiere controversia, dos comerciantes, dice el Código de Comercio, o dos peritos, dice el Código Civil, nombrados por cada parte, dictaminarán; y si no se ponen de acuerdo un tercero en discordia, resolverá el conflicto, esta compraventa la regula el artículo 2258 del Código Civil vigente en el D. F.

En el Código de Comercio se estima que el consentimiento se forma desde que se ponen de acuerdo las partes sobre la cosa, en función de la muestra; de manera que se trata de un contrato perfecto, no existe aquí una modalidad en el sentido de que si las cosas no corresponden a la muestra no habrá compraventa. En este caso habrá incumplimiento y el com

prador tendrá derecho de exigir la entrega de los objetos de---
acuerdo con la muestra, y si esto no es posible, la rescisión -
con el pago de daños y perjuicios. En cambio, si afirmamos que-
se trata de un contrato sujeto a una condición suspensiva en --
el sentido de que los objetos vendidos deberán estar de acuerdo
con las muestras, y si no se entregan en esa forma, no habrá --
compraventa, el comprador tendrá simplemente el derecho a que -
se le devolviese el precio, sin reclamar daños y perjuicios, --
porque en esta hipótesis la venta no se habría realizado, y ---
procedería la restitución de prestaciones. Pero si aceptamos --
como dice el artículo 373 del Código de Comercio, que dice que-
el consentimiento existe desde que se ponen de acuerdo las par-
tes sobre la muestra, el contrato quedará perfeccionado y, si -
posteriormente, no se entregan las cosas vendidas, habrá un ---
simple incumplimiento del mismo sujeto a las reglas generales,-
y el comprador podrá exigir judicialmente la entrega de las co-
sas objeto de la venta, o el pago de todos los daños y perjui--
cios con la devolución del precio.

En esta modalidad el comprador tiene derecho a recha----
zar la mercancía cuando no corresponda a la muestra, aunque ---
reúna las cualidades necesarias para el uso a que esté desti-
nada.

La carga de la prueba de la cláusula sobre muestras, --
compete a quien la afirma. Empero, si se entiende que este --
tipo de contratos se basa en la confianza entre las par----
tes respecto de la conservación de la muestra, deberá presu-

mirse que la exhibida, es la misma que la elegida, en cuyo caso corresponderá la carga de la prueba al que niegue la identidad de la muestra en relación con los bienes objeto del contrato. En el anterior sentido se declara el Dr. Muñoz*¹³ y -- al mismo dada la conclusión lógica jurídica nos adherimos totalmente.

*¹³ MUÑOZ LUIS Obra citada pag. 382.

CAPITULO SEPTIMO

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE INMUEBLES.

- a) .- LIQUIDACION NORMAL
- b) .- COSTO DE ADQUISICION
- c) .- AJUSTE DEL COSTO

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

- a) .- OBJETO
- b) .- BASE
- c) .- TASA
- d) .- OBLIGACIONES GENERALES

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

- a) .- OBJETO
- b) .- SUJETO
- c) .- BASE
- d) .- TASA
- e) .- OBLIGACIONES GENERALES
- f) .- DECLARACIONES, PAGO DEL IMPUESTO Y EXENCIONES

CAPITULO SEPTIMO

PLANEACION FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE INMUEBLES

a).- Concepto de enajenación Parala Ley del I.S.---
R*¹ toda transmisión de propiedad de inmuebles implica enaje--
nación. Y está se produce por compraventa, con reserva de do--
minio, adjudicación por pago o en remate, expropiación, apor--
tación a sociedades o asociaciones, fideicomiso (traslativo -
de dominio conforme al Código Fisical), y la permuta en la --
que hay una doble enajenación.

b).- Concepto de ingreso La misma Ley*² la conside--
ra como el monto de la contraprestación obtenida, inclusive -
en crédito, con motivo de la enajenación: p.e. precio estipu--
lado, monto de la indemnización en la expropiación, contra --
avalúo en dos casos: I).- Cuando se adopte cualquiera de las-
opciones de excepción previstas en el artículo 72; y II). - -
Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contrapres--
tación. En ningún caso se toma en cuenta el valor catastral o
fiscal.

c).- Exención La Ley en cita*³ conserva la exención
que establecían las disposiciones derogadas para el ingreso -
derivado de la enajenación de un inmueble en el que el ena--
jenante hubiera habitado los dos últimos años, siempre que-
el producto de la venta se destine, dentro del año siguiente-
a la enajenación, a la adquisición, o construcción de otra ca

*¹ Art. 95 de la Ley del I.S.R. de 1980

*² Art. 95 de la Ley del I.S.R. de 1980

*³ Art. 77 Fracc. XV del I.S.R. de 1980

sa habitación en que establezca su domicilio o para pagar pasivo asumido para adquirirla; conservándose las mismas reglas que existían con anterioridad para que no haya retención o pago provisional, siempre y cuando se garantice el interés fiscal.

a).- LIQUIDACION NORMAL

El ingreso gravable se calcula restando del ingreso obtenido por la enajenación*⁴ (o sea del precio de venta) las siguientes deducciones:

I) El costo comprobado de adquisición, que el causante puede optativamente ajustar;

II) El importe de inversiones hecha en construcciones, mejoras y ampliaciones (excluyendo gastos de conservación) que también puede el cuasante optativamente ajustar, por cuanto al monto de las inversiones y su forma de comprobarlas, siguen en vigor las disposiciones del Reglamento, o sea: comprobantes fiscalmente admisibles o monto de lo declarado en el aviso de terminación de obra y si no era obligatorio el 80% del valor que señale el avalúo;

III) Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante;

IV) Comisiones o mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición o enajenación; y

*⁴ Art. 97 de la Ley del I.S.R. de 1980.

V) Pérdidas sufridas en la enajenación de inmuebles, acciones y partes sociales en los últimos tres años.

b).- Costo de adquisición*⁵ Esa contraprestación o precio pagado al adquirir el inmueble enajenado. Si se adquirió a título gratuito (herencia, legado o donación) el pagado por el autor de la herencia o donante. El único caso en que se considera costo de adquisición el valor de avalúo es cuando se haya adquirido por donación y se haya pagado Impuesto sobre la Renta por ese concepto, (es decir para quienes enajenen habiendo adquirido después del 1o. de Enero de 1980).

c).- Ajuste en el costo La ley*⁶ faculta al enajenante para ajustar el costo de adquisición del inmueble o de las inversiones hechas en construcción, mejoras o ampliaciones conforme a las siguientes reglas:

Ejemplo I: Si se adquirió únicamente terreno, el costo de adquisición se multiplica por el factor previsto en la tabla de ajuste conforme al número de años transcurridos.- Un terreno adquirido en \$ 1'000,000.00 en 1973 y se vende en 1981 (o sea más de ocho años, factor de 4.30) su costo ajustado será: \$ 4'300,000.00.

II.- Si se adquirió terreno y construcciones: se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente del terreno y la diferencia será el costo de construcción; cuando no se pueda efectuar esta separación se considera como costo del terreno el 20% y como costo de la cons-

*⁵ Art. 98 de la Ley del I.S.R. de 1980

*⁶ Art. 99 de la Ley del I.S.R. de 1980

trucción el 80%. En el caso de este inciso, el costo del terreno se ajusta en los términos del párrafo anterior y por cuando a la construcción se le deduce la depreciación calculada al 3% anual y el resultado se multiplica por el factor de ajuste contenido en la tabla de ajuste conforme al número de años transcurridos.

Ejemplo (2) Inmueble adquirido en 1973 en -----
\$ 1'000,000.00 y no se puede determinar cuanto corresponde a terreno y cuanto a construcción y se vende en \$ 5'000,000.00- en 1981 (8 años).

| | |
|---|-----------------|
| Valor terreno 20% | \$ 200,000.00 |
| Ajustado (X 4.30) | \$ 860,000.00 |
| Valor Construcción 80% | \$ 800,000.00 |
| menos depreciación 3% anual X 8 : 24% - | 192,000.00 |
| | \$ 608,000.00 |
| Ajustado X 4.30 = | \$ 2'614,400.00 |
| Liquidación: | |
| Ingreso obtenido: | \$ 5'000,000.00 |
| Deducciones: Costo ajustado | |
| terreno | \$ 860,000.00 |
| Costo ajustado construcción | \$ 2'614,400.00 |
| Gastos escritura adquisición | \$ 105,000.00 |
| Total deducción: | \$ 4'334,400.00 |
| Utilidad Gravable: | \$ 665,600.00 |

Ejemplo (3) misma fecha y precio de adquisición y mismo precio de venta, pero enajenado en 1984 (años transcurridos 11 factor de la tabla de ajuste = 5).

| | | |
|---|----|--------------|
| Valor terreno 20% | \$ | 200,000.00 |
| Ajustado por 5 | \$ | 1'000,000.00 |
| Valor construcción 80% | | 800,000.00 |
| (Menos depreciación 3% anual o sea 33% | | 264,000.00 |
| Costo construcción depreciado | | 536,000.00 |
| Ajustado X 5 | | 680,000.00 |
| Liquidación: | | |
| Ingreso obtenido: | | 5'000,000.00 |
| Deducciones: | | |
| Costo ajustado terreno | | 1'000,000.00 |
| Costo ajustado construcción | | 2'680,000.00 |
| Gastos escritura adquisición | | 105,000.00 |
| Total deducciones: | | 3'680,105.00 |
| Ingreso gravable | | 1'319,895.00 |

Ejemplo (4) Inmueble adquirido en 1973 en -----
\$ 1'000,000.00 del que corresponden \$ 500,000.00 al terreno -
y \$ 500,000.00 a las construcciones y enajenado en -----
\$ 5'000,000.00 en 1981 (años transcurridos 8).

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------|
| Liquidación: | | |
| Ingreso obtenido | | 5'000,000.00 |
| Deducciones: | | |
| Costo terreno ajustado | | |
| (\$ 500,000.00 X 4.30) | | 2'150,000.00 |
| Costo construcción depreciado 24% | | 380,000.00 |
| Ajustado X 4.30 | | 1'634,000.00 |
| Gastos escritura adquisición | | 105,000.00 |

Total deducciones: 3'889,000.00

Ingreso gravable 1'111,000.00

Ejemplo (5) mismos presupuestos del ejemplo 4 pero enajenado en el año de 1984 (11 años factor de la tabla de -- ajuste 5).

Liquidación:

Ingreso obtenido 5'000,000.00

Deducciones:

Costo terreno \$ 500,000.00

ajustado (X 5) 2'500,000.00

Costo construcciones depreciado

(.33% \$ 335,000.00) ajustado X 5 1'675,000.00

Gastos escritura adquisición 105,000.00

Total deducciones: 4'280,000.00

Ingreso gravable 720,000.00

III.- Si se adquirió primero el terreno y después se edificaron construcciones o se realizaron mejoras o ampliaciones, cada uno de los costos respectivos se ajusta por separado conforme a las reglas expuestas.

Ejemplo (6) Inmueble enajenado en 1981 en ----- \$ 5'000,000.00; terreno adquirido en \$ 500,000.00 en 1973 (6-años factor de la tabla de ajuste = 4.3) construcción terminada en 1977 con un costo de \$ 600,000.00 (4 años factor tabla de ajuste 2.33) ampliación en 1979 costo: \$ 200,000.00 (2 años factor artículo 70 = 1.54).

Ingreso obtenido 5'000,000.00

Deducciones:

Costo terreno ajustado (X 4.3) 2'150,000.00

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Costo construcción depreciado: | |
| 4 años 12% (\$ 528,000.00 ajustado | |
| 4 años X 2.33) | \$ 1'230,240.00 |
| Ampliación, depreciada 2 años 6% | |
| (188,000.00) ajustada dos años X | |
| 1.54 | 289,520.00 |
| <hr/> | |
| Costo escritura adquisición | 105,000.00 |
| Total deducciones | 3'774,760.00 |
| Ingreso gravable | 1'225,240.00 |

PROCEDIMIENTOS EXCEPCIONALES DE LIQUIDACION.

Unicamente para quienes enajenen inmuebles adquiridos antes del 1o. de Enero de 1973, la Ley que se comenta*⁷ - da a elegir dos procedimientos más (además del procedimiento general del artículo 97 para liquidar el impuesto derivado de la enajenación de inmuebles.

Conforme al artículo 101 las deducciones autorizadas son en lugar de las del artículo 97 las siguientes:

a).- Deducciones semejantes a las anteriores:

I.- Costo de Inversiones hechas en construcciones, mejoras o ampliaciones realizadas después del 1o. de enero de 1973, que no sean meros gastos de conservación y que no se -- ajustaran en la forma prevista por el artículo antes mencionado.

II.- Gastos notariales, impuestos y derechos por -- escrituras de enajenación pagados por el enajenante.

*⁷ Art. 101 de la Ley del I.S.R. de 1980.

III.- Comisiones y mediaciones pagados por el enajenante con motivo de la enajenación del inmueble (DEBE OBSERVARSE QUE NO SE AUTORIZA LA DEDUCCION DE PERDIDAS).

b).- Deducciones que sustituyen al costo de adquisición:

1.- Primer Procedimiento: La cantidad que resulte de dividir el precio de venta o valor que arroje el avalúo a la fecha de enajenación (el mayor de ambos) entre el factor -- que establece la tabla de ajuste tomando en consideración los años transcurridos entre la fecha de enajenación y el 1o. de enero de 1973, (durante todo el año de 1981 el factor será -- siempre 4.30).

Ejemplo A-1: Inmueble adquirido antes del 1o. de enero de 1973 sin importar el precio de adquisición:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Precio de venta | 1'800,000.00 |
| Valor de avalúo de 1981 | 2'000,000.00 |
| Deducción que sustituye el costo | |
| 2'000,000.00 entre 4.3 | 465,116.27 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 1'534,883.80 |

Ejemplo B-1: Inmueble adquirido antes del 1o. de enero de 1973 (sin importar el precio de adquisición).

| | |
|----------------------------------|------------|
| Precio de venta | 400,000.00 |
| Valor de Avalúo 1981 | 500,000.00 |
| Deducción (500,000.00 entre 4.3) | 116,279.06 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 283,720.94 |

Ejemplo C-1: Inmueble adquirido antes del 1o. de enero de 1973 y enajenado en 1980 (o sea 7 años= factor 3.83).

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Precio de venta | 1'800,000.00 |
| Avalúo a 1980 | 2'000,000.00 |
| Deducción (2000,000.00 entre 3.83) | 522,193.21 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 1'277,806.80 |

Ejemplo D-1:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Precio de venta | 500,000.00 |
| Avalúo 1980 | 400,000.00 |
| Deducciones (500,000.00 entre 3.83) | 130,548.30 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 369,451.70 |

Ejemplo E-1: Inmueble adquirido antes del 1o. de enero de 1973 y enajenado en 1981 (8 años factor 4.30)

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Precio de venta y avalúo 1981 | 2'000,000.00 |
| Deducción (2'000,000.00 entre 4.3) | 465,116.20 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 1'534,883.80 |

Ejemplo F-1:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Precio de venta y avalúo 1981 | 500,000.00 |
| Deducción (500,000.00 entre 4.3) | 116,279.06 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 383,720.94 |

2.- Segundo Procedimiento. Este segundo procedimiento (que no se establecía en la iniciativa de Ley enviada a las Cámaras) reproduce el sistema que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 1978, pero se suprime la tabla de desgravación que preveía el derogado artículo 70. En los términos de la primera fracción del artículo 101, el enajenante puede optar por deducir del precio el valor que arroje el avalúo al 1o. de enero de 1973 o del valor del avalúo (el que sea mayor).

Ejemplo A-2:

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Precio de enajenación | 1'900,000.00 |
| Valor de avalúo a 1981 | 2'000,000.00 |
| Valor referido al lo. de enero 1973 | 1'700,000.00 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 300,000.00 |

Ejemplo B-2:

| | |
|---|------------|
| Precio de enajenación | 500,000.00 |
| Avalúo a 1981 | 500,000.00 |
| Mismo avalúo referido al lo. Enero 1973 | 400,000.00 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 100,000.00 |

COROLARIO

a).- Sólo en los dos procedimientos de excepción -- del artículo 101 (que únicamente se aplican a los casos en que se enajenen bienes inmuebles adquiridos antes del lo. de Enero de 1973), la ley obliga a comparar el precio de enajenación -- con el valor de avalúo, a la fecha de enajenación y al lo. de enero de 1973 (en el segundo caso); b).- Que el enajenante que haya adquirido antes de 1973 puede elegir libremente el que le sea menos gravoso de los tres procedimientos mencionados (el normal del artículo 97 y los dos del artículo 101) que en ningún caso hay que hacer, como en la ley derogada, dos liquidaciones (una para la utilidad obtenida antes de 1973 y otra para la utilidad posterior). Ahora la liquidación es única.

CASOS, CALCULO PROCEDIMIENTO

Conforme al procedimiento del artículo 97 o cualquiera de los previstos en el artículo 101, ya hechas las de--

M-0030165

ducciones autorizadas, cada uno de los enajenantes (dos cónyuges) obtienen \$ 200,000.00 de ingreso gravable;

| | |
|-------------------|---------------|
| Utilidad cada uno | \$ 200,000.00 |
|-------------------|---------------|

| | |
|-----|-----------|
| 20% | 40,000.00 |
|-----|-----------|

| | |
|---------------------|----------|
| Tarifa artículo 141 | 2,445.00 |
|---------------------|----------|

| | |
|--------------------|-----------|
| Multiplicado X 5 = | 12,225.00 |
|--------------------|-----------|

A retener y enterar por el notario

| | |
|--------------------------------|-----------|
| \$ 12,225.00 X cada uno, total | 24,450.00 |
|--------------------------------|-----------|

(Un solo causante)

| | |
|--------------------|------------|
| Utilidad gravable: | 450,000.00 |
|--------------------|------------|

| | |
|-----|-----------|
| 20% | 90,000.00 |
|-----|-----------|

| | |
|---------------------|----------|
| Tarifa artículo 141 | 8,190.00 |
|---------------------|----------|

| | |
|------------------|-----------|
| Multiplicado X 5 | 40,950.00 |
|------------------|-----------|

a retener y enterar)

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

Para los efectos de esta ley se entiende por adquisición lo que se derive de:

a).- Objeto: Toda transmisión de suelo o suelo y construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos*¹ .

Sujeto: de acuerdo con la ley del Impuesto sobre adquisición de Inmuebles son obligados todas aquellas personas físicas o morales que adquieran inmuebles.

b).- Base: El impuesto de acuerdo con la ley que se cita*² se calculará aplicando la tasa al valor del Inmueble -- después de redecirlo en diez veces el salario mínimo general, -- elevado al año, de la zona económica a que corresponda el D.F. y cuando formen parte del inmueble, departamentos habitaciona-- les, la reducción se hará por cada uno de ellos. Esta reduc--- ción no es aplicable en hoteles.

c).- Tasa: De acuerdo con la Ley que nos ocupa*³ el impuesto se calcula sobre el excedente, una vez hecha la reduc ción al diez por ciento.

d).- Obligaciones generales: Para los efectos de esta ley*⁴ se entiende por adquisición la que se derive de: Actos traslativos de dominio, compraventa con reserva de dominio promesa de venta, cesión de derechos, fusión de sociedades, pa

*¹ Artículo 1 Ley del Impuesto de adquisición de bienes inmuebles, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979.

*² Artículo 1 Ley del Impuesto de adquisición de bienes inmuebles, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979.

*³ Artículo 1 Ley del Impuesto de adquisición de bienes inmue-

go en especie, constitución de usufructo prescripción positiva, cesión de derechos del heredero o legatario, fideicomisos, --- permuta.

Para la reducción del valor del inmueble se realizará conforme a la ley*⁵ en la forma siguiente: Se considerará como un solo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un periodo de 24 meses De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiere adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción y pagará en su caso, las diferencias de impuesto que corresponda.

Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte.

En el usufructo o nuda propiedad, sólo se tendrá derecho al cincuenta por ciento de reducción por cada uno.

bles, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979.

*⁴ Artículo 3 Ley del Impuesto de adquisición de bienes inmuebles, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979.

*⁵ Artículo 8 Ley del Impuesto de adquisición de bienes inmuebles, Publicada en el Diario Oficial de la Federal el 31 de diciembre de 1979.

LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

a).- OBJETO: El objeto de este impuesto, es la --- transmisión o adquisición del dominio de bienes inmuebles ubi- cados en el Distrito Federal.

Como la venta de un bien inmueble, supone la tras- misión y la adquisición de dominio de dicho bien, es claro -- que el contrato de compraventa produce efectos para este im- puesto, cuando se trata de bienes inmuebles. (Art. 444 frac- ciones I, IV y V aplicables a los casos de compraventa).

b).- SUJETO: El artículo 445 de la ley, establece- que están obligados al pago del impuesto: a).- La persona que transmita la propiedad del inmueble en los casos de las frac- ciones I, II y V del artículo 444. El adquirente (puede ser - el comprador) estará oblicado al pago del Impuesto cuando --- aquella lo haya eludido. b) Cada uno de los permutantes en los casos de permuta de bienes inmuebles. Esto mismo se observa - en las compraventas en que el precio se cubra en parte con -- otros bienes inmuebles y c) El adjudicatario en los casos de remates judiciales o administrativos. (compraventa júdicial o forzosa).

c).- BASE: La base del impuesto es:*¹

1. - El valor del inmueble cuyo dominio se trasla- de y que se determine por medio de avalúo practicado por ins- titución bancaria.

2.- El precio o valor del inmueble en el acto tras- lativo de dominio, si es mayor al del avalúo bancario que se-

*1 Artículo 447 de la Ley de Hacienda del D.F., Texto Vigente 1981.

practique. (Debe entenderse que es el precio o valor conveni
do contractualmente).

Cuando se trasmita la nuda propiedad de un inmue--
ble, es decir, que el propietariose reserva algún derecho so-
bre el inmueble, la base del impuesto será el 75% del valor -
que se determine conforme a este artículo 447 y al transmitir
se el usufructo, la base será el 25% restante. Nótese que la-
ley sólo se refiere al usufructo, ignorando los demás dere---
chos reales en que puede desmembrarse el derecho de propiedad.
Para los efectos de este impuesto, los avalúos bancarios que-
se practique, sólo tienen vigente por seis meses a partir de-
su fecha y en los casos de traslado de dominio como consecuen-
cia de sentencias judiciales el término se contará a partir de
la fecha en que éstas hayan causado ejecutoria.

Los avalúos deben comprender tanto al terreno como
las construcciones y demás accesiones, aun cuando se traslade-
el dominio únicamente del terreno, o bien de las construccio--
nes o accesiones, salvo que se pruebe que el adquirente cons--
truyó con fondos propios las construcciones o que las adquirió
con anterioridad habiendo cubierto el impuesto respectivo. ----
(Art. 449). Es decir el valor más alto entre avalúo comercial-
realizado por institución bancaria, valor fiscal o catastral y
precio de operación.

d).- TASA: El impuesto sobre traslación de dominio
de bienes inmuebles se causará con tasas que van del 1.5% al -
4% sobre el valor gravable determinado en los términos de los-
artículos 447 y 448 de la Ley. (art. 446).

Hasta 100,000.00 ----- 1.5%
 de 100,000.01 a 500,000.00 ----- 3%
 de 500,000.01 en adelante ----- 4%

a todos estos porcentajes se les aplica el 15% adicional de ---
 acuerdo con los artículos 931 y 932 de la Ley de Hacienda.

e).- OBLIGACIONES GENERALES:

La ley de Hacienda del Distrito Federal dice que el
 impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles se ---
 causa:*²

I.- Por la transmisión de la propiedad de bienes in-
 muebles o de derechos de copropiedad sobre éstos. Tratándose --
 de división de la copropiedad, de disolución de la sociedad con
 yugal o de la aplicación de bienes hereditarios, se causará el-
 impuesto si el valor de la parte adjudicada a alguno de los co-
 propietarios, cónyuges o herederos, en su caso, excede del va---
 lor de su respectiva porción; para este efecto sólo se tomarán-
 en cuenta los inmuebles ubicados en el Distrito Federal. En es-
 tos casos, el impuesto se causará sobre la diferencia que exis-
 ta entre el valor de la porción que adquiere;

II.- Por la transmisión de la propiedad de bienes in-
 muebles en los casos de constitución o fusión de sociedades ci-
 viles o mercantiles, de aumento o reducción del capital social-
 y de adjudicación por disolución o liquidación;

III.- Por la adquisición de la propiedad de bienes-
 inmuebles en virtud de prescripción;

IV.- Por adjudicación de la propiedad de bienes in-
 muebles en virtud de remate judicial o administrativo;

*² ART. 444 LEY DE HDA. DEL D.F. TEXTO VIGENTE 1981.

V.- Por la readquisición de la propiedad de bienes inmuebles a consecuencia de la revocación o rescisión voluntaria del contrato traslativo de dominio; pero no se causará el impuesto cuando en este último caso se compruebe que la resolución se refiere a un contrato que no llegó a tener principio de ejecución en cuanto a las obligaciones principales de los contratantes;

VI.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por herencia, legado o donación y por la cesión, aportación o cualquier otra transmisión de derecho hereditarios sobre bienes inmuebles. En estos tres últimos casos, previamente a la cesión, aportación u otra transmisión de los derechos hereditarios, deberá cubrirse el impuesto por la adquisición de estos derechos. También se causará el impuesto por la cesión, aportación u otra transmisión.

VII.- Por la renuncia o repudiación de herencia, cuando se acrezcan las porciones de los coherederos, si se hacen después de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de bienes, a menos que se compruebe que, con la renuncia o repudio no existió propiamente una cesión de derechos;

VIII.- Por los fideicomisos, conforme a las siguientes disposiciones:

a).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomisario, y, según el acto constitutivo, no se transmita la propiedad la propiedad al fiduciario, al constituirse el fideicomiso se depositará, en efectivo, en la Tesorería del Distrito Federal, la cantidad equiva---

lente al impuesto según el valor de los inmuebles en esa fecha. Al oponerse la transmisión de la propiedad al fideicomiso, se hará la liquidación definitiva del impuesto sobre el valor vigente en esta fecha y se pagará o devolverá, en su caso, la diferencia que resulte;

b).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomisario o para cualquier otra finalidad y, según el acto constitutiva, se transmita la propiedad al fiduciario, el impuesto se causará, al constituirse el fideicomiso, sobre el valor que tengan los inmuebles en esa fecha. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomisario o a un tercero, en su caso, también causará el gravamen, que se calculará sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esta enajenación;

c).- En los casos de transmisión de derechos que un fideicomitente haga a otro fideicomitente, o que un fideicomisario haga a otro fideicomisario, se causará el impuesto por cada transmisión. Se considera que existe ésta, cuando hay sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo, y la base del impuesto será el valor del inmueble en la fecha de cada cambio;

d).- En los casos de sucesiones en que se afecten en fideicomiso derechos hereditarios sobre bienes inmuebles para su transmisión a fideicomisarios que no sean herederos, se estará a lo dispuesto en la fracción VI.

f) DECLARACIONES, PAGO DEL IMPUESTO Y EXENCIONES.

Las declaraciones para el pago del Impuesto, se presentan en los plazos, términos y condiciones que señalan los --

artículos 450 y 451 de la ley, y el pago del Impuesto, se hará dentro de los 15 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que el Departamento del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, hubiere aprobado la declaración a que se refiere el artículo 450.

Las declaraciones se rigen por lo dispuesto por los artículos 451, 452 y 453. El artículo 454 contempla la situación de operaciones celebradas en la República, pero fuera del Distrito Federal y además fuera de la República.

El artículo 455, establece la suspensión del plazo para el pago del Impuesto.

En el artículo 456, constan las exenciones que operan en este impuesto.

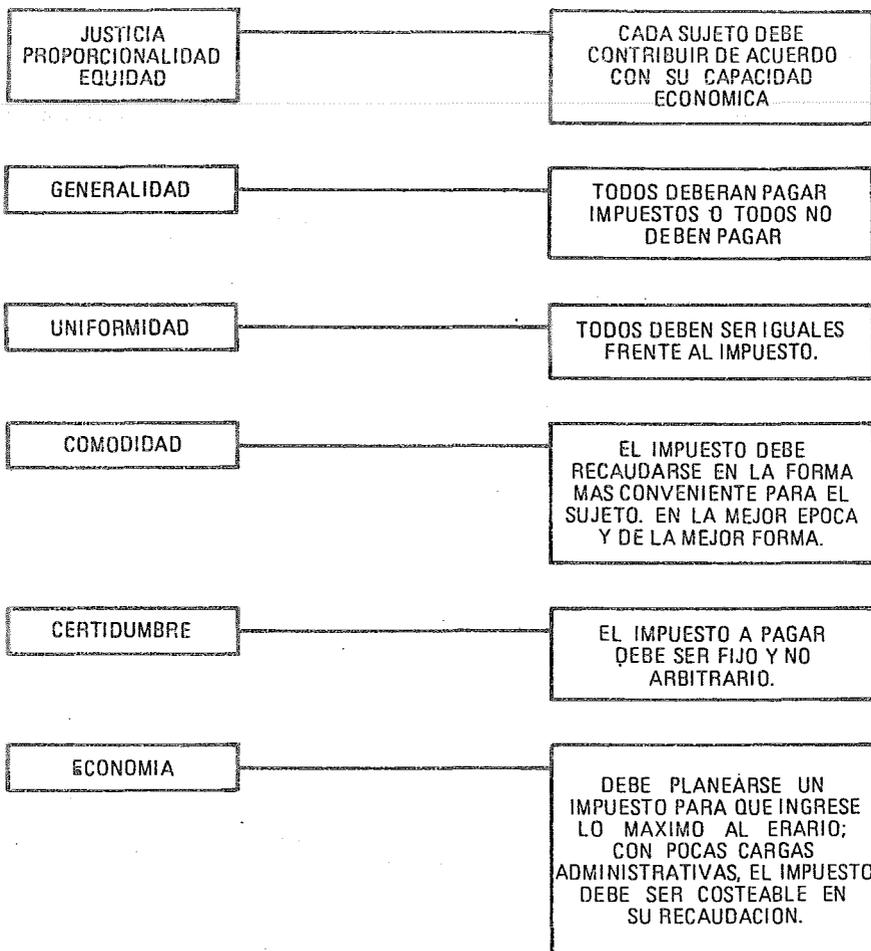
DISPOSICIONES GENERALES.

En este aspecto, la ley menciona diversas obligaciones que deben respetar los notarios; causantes; jueces en funciones de notarios, corredores y demás funcionarios autorizados legalmente para dar fe pública, facultándose a la Tesorería del Distrito Federal para inspeccionar o revisar los libros protocolos y contabilidad de esos causantes y funcionarios a efecto de comprobar el pago del Impuesto. (Arts. 457 y 458)

Se establece la responsabilidad objetiva en el pago del impuesto, para los adquirentes de inmuebles, cuando los sujetos con responsabilidad directa a que se refieren las fracciones I, II, V, VI y VII del artículo 445, no paguen el impuesto causado en relación con esos mismos inmuebles o lo cubran en cantidad menor de la que les corresponde. (Art. 459).

En el segundo párrafo del artículo 459, se define - la responsabilidad objetiva de que se trata, o sea que por la - falta total o parcial en el pago del impuesto, el bien inmueble de que se trate, responde objetivamente por el crédito fiscal - omitido.

Las infracciones en que pueden incurrir los causan--tes, notarios públicos y registradores, así como las sanciones-- que de tales infracciones se deriven, se mencionan en los artí--culos 460 y 461 de la ley, debiéndose mencionar que en esos ca--sos de suma gravedad, pueden ocasionar, la cancelación definiti--va de la autorización para ejercer el notariado, o el cese en --el empleo del registrador. Además ocasionan, dichas infraccio--nes, la responsabilidad directa en el pago de las multas para --los notarios, por el pago extemporáneo del impuesto, supuesto-- que es distinto al de la responsabilidad solidaria, cuando los notarios reciban de los causantes las cantidades de dinero des--tinadas al pago del impuesto.

PRINCIPIO DE LOS IMPUESTOS

CAPITULO OCTAVO

CONCLUSIONES.

CAPITULO OCTAVO

CONCLUSIONES :

1.- El contrato de compraventa es un contrato traslativo de dominio por naturaleza y no por esencia.

2.- El contrato de compraventa con reserva de dominio, resulta trascendental para demostrar que por virtud de éste no se transmite el dominio, ya que la propiedad se transmite hasta en tanto no sea cubierta la última cuota del precio estipulado.

3.- En la compraventa en abonos por regla general, la propiedad se adquiere desde el momento de la celebración del contrato correspondiente.

4.- En la compraventa con pacto de preferencia, el vendedor se asegura de una forma unilateral la readquisición el bien vendido con anterioridad, cuando su nuevo propietario ha decidido vender de nuevo, con la salvedad de que el antiguo propietario deberá reunir los requisitos que exija el ahora vendedor para que su derecho sea preferente a los demás compradores.

La sanción al desacato por parte del comprador (dar aviso del deseo de vender al anterior propietario), es solamente el pago de daños y perjuicios al titular del derecho preferencial.

5.- En la compraventa con exclusión de un comprador futuro, se impone al nuevo adquirente una obligación de no hacer, consistente en no vender a determinada persona, más -

sin embargo, creemos que sí puede transmitir la propiedad, no bajo el rubro de venta, sino como otro contrato de los traslativos de dominio por ejemplo la donación.

La sanción que impone la Ley al comprador que no observe dicha cláusula (no vender a determinada persona) es -- únicamente el pago de daños y perjuicios al vendedor.

6.- En cuanto a la venta de esperanza y compraventa de cosa futura, con relación a la primera nos encontramos -- ante la presencia de un contrato aleatorio, al no saber con exactitud cuál va a ser la ganancia obtenida, en torno a esta venta, únicamente se atiende a los frutos que una cosa -- produzca en un tiempo previamente fijado.

En relación a esta venta, el vendedor tiene derecho al precio aunque los frutos no lleguen a existir, más al respecto creemos que no hay una razón para tal afirmación, ya-- que lo más justo sería que si los frutos no llegan a exis-- tir, el vendedor y comprador absorvieran el precio, esto es-- que no pagará todo el precio sino que únicamente el vendedor tuviera derecho a la mitad del precio convenido en el caso -- que se analiza.

En cuanto a la compra de cosa futura, se toma a la cosa en sí, adquiriéndose la propiedad de la cosa cuando esta se hace presente, en caso contrario si la cosa no se hace presente estaríamos en presencia de un contrato carente de -- objeto, y si el comprador toma para sí el riesgo de que la -- cosa no llegue a existir tendrá la obligación de pagar el -- precio, más de hecho no recibirá nada. En este caso el com--

prador no tiene por que pagar un precio si a cambio no recibe nada, lo más conveniente sería que el pago fuera contra entrega de la cosa, y de ésta forma evitaríamos el problema de encontrar un contrato sin objeto.

7.- En la modalidad de acervo o a la vista, se entiende realizado dicho contrato desde el momento en que las partes convienen en cuanto al precio, quedando la entrega de lo comprado a una fecha posterior.

La rescisión de este contrato operaría cuando la calidad de lo comprado no concuerde con la realidad de lo ofrecido por parte del vendedor.

Este contrato tiene la característica de ser aleatorio en cuanto no se sabe la cantidad que se ha comprado, sabiendo de antemano la calidad de lo adquirido.

8.- La compraventa a vistas, se refiere a la compra de cosas que se acostumbran pesar, medir o gustar y el contrato se entiende celebrado desde el momento que se pesen, midan o gusten los objetos o cosas que se vayan a adquirir.

Nuestra legislación regula en una sola figura jurídica la venta ad-gustum (de las cosas que se acostumbran pesar, medir o gustar) y la compraventa a prueba. Al respecto resulta pertinente que nuestro legislador debió de separar dichas ventas, toda vez que ambas son diferentes en cuanto a sus efectos, ya en la primera el comprador no está obligado a comprar aún a pesar de que la cosa haya sido de su agrado, por tratarse de algo subjetivo, caso contrario es la compra-

a prueba, ya que si la prueba resulta satisfactoria el comprador tendrá la obligación de comprar la cosa que se le dió a prueba.

9.- La compraventa sobre muestra se estila con demasiada frecuencia dentro del comercio, y consiste en realizar la compraventa sobre la muestra del objeto que se vende, tomándose dicho contrato, desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la muestra, esto es que el contrato tiene vigencia desde el instante en que ambos convienen sobre la muestra.

10.- La Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta es positiva en muchos aspectos y en comparación con la que se deroga es definitivamente benéfica para muchos causantes en los casos de enajenación de inmuebles, pues desgrava la diferencia de valores que se considera productos de la inflación que ha padecido el país en los últimos años. En efecto, conforme al procedimiento del artículo 97 de la Ley en consulta, la tabla de ajuste que faculta al causante para ajustar su costo de adquisición, a fin de actualizarlo y para que no se le grava el aumento artificial de valor derivado de la inflación; así, la ley exime de pago una diferencia de valores entre la adquisición y la enajenación. Las nuevas disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta significan un esfuerzo para restringir el gravamen a las utilidades reales, tomando en cuenta valores constantes y no utilidades ficticias derivadas de la pérdida de valor adquisitivo de la moneda como consecuencia de la devaluación y demás fenómenos

que han provocado la inflación.

11.- Hay dos aspectos del nuevo sistema que demeritan o hacen parcialmente ilusorios sus beneficios, por lo siguiente: En primer lugar la depreciación de las construcciones, en efecto, el ajuste en el costo de las construcciones, se va mermando en forma excesiva por cada año que transcurre e inclusive se llega al absurdo de considerar que hay un momento en que las construcciones no tuvieron costo alguno, sin siquiera distinguir entre inmuebles arrendados y los que no lo esten y sin considerar el valor de reposición.

En segundo lugar, el nuevo sistema no es equitativo ni congruente para quienes enajenen inmuebles que o bien --- fueron adquiridos hace muchos años, o bien fueron escriturados, por razones no siempre imputables al causante, en valores muy inferiores al real.

12.- Para solucionar estos casos problematicos la - Secretaría de Hacienda ideó (aparentemente a última hora y - sin un análisis determinado) una fórmula que es la contemplada en la primera parte de la primera fracción del artículo - 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y posteriormente se introdujo una segunda opción que está redactada en la segunda parte de la misma fracción de dicho artículo.

En ninguna de las dos soluciones propuestas se respeta la idea que la misma Ley consagra en los artículos 68 y 97 pues en ambos casos lo que se está gravando principalmente es la diferencia de valores consecuencias de la inflación en ambas opciones se desgrava un supuesto valor del inmueble

al 1o. de enero de 1973, y en cambio se grava el aumento artificial de que el mismo inmueble ha tenido entre 1973 y la fecha de enajenación y que se deriva principalmente del proceso inflacionario. No obstante que estas razones se expusieron a la Secretaría de Hacienda y se buscó encontrar alguna fórmula que fuera equitativa para no gravar en esos casos -- utilidades ficticias, no se pudo obtener de las autoridades fiscales que se introdujera otra fórmula que fuera más justa para el causante en los casos problemáticos que aquí se mencionan.

13.- El sistema impositivo federal, siempre ha contemplado en forma diferente la compraventa, atendiendo al -- objeto de la misma. La derogada Ley del timbre hacía la diferencia entre bienes de naturaleza mercantil y los de naturaleza civil, sea atendiendo a su carácter intrínseco, sea al de las partes contratantes y gravaba sólo los actos civiles -- y hacía una curiosa diferencia atendiendo a la naturaleza de los bienes pu-s la compraventa de inmuebles cuasaba el im--- puesto aún cuando las partes o el bien, fueran de naturaleza mercantil.

Esta diferencia fué de capital importancia en la -- ahora vigente ley del impuesto sobre adquisición de inmue--- bles que solo grava la compraventa de inmuebles.

Esta nueva Ley del Impuesto sobre Adquisición de -- Inmuebles, representa un avance, incluso de técnica jurídica y de justicia social. En cuanto a técnica jurídica la ley -- contiene trece artículos y cuatro transitorios redactados en

forma clara y precisa que contemplan fiscalmente los presupuestos fiscales claves como son el sujeto, el objeto, base, tasa y exenciones. - Por lo que ve al avance de justicia social la ley contiene un mecanismo que, con bases objetivos como es el salario mínimo del D.F., grava con tasa única del diez por --- ciento las transmisiones de inmuebles, solo en los excedentes - del valor deducido el salario mínimo del D.F., por diez años.

Queremos hacer constar, que la compraventa de inmuebles es, hoy por hoy, el contrato mas gravado fiscalmente pues lo gravan el fisco federal y los fiscos locales cada uno por - varios lados situación que es injusta pues no existe razón objetiva para hacerlo. El fisco federal lo grava con Impuesto sobre la Renta e Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el fisco local con Impuesto sobre Traslado de dominio y derechos de registro.

14.- Sobre el impuesto de Traslación de dominio que - es un impuesto local contemplado en todas las legislaciones impositivas Estatales o Municipales y que, en casi todas ellas, - contempla la traslación de dominio de inmuebles en las que lógicamente, se incluye el contrato de compraventa que tratamos.

Existen desgraciadamente en algunos Estados legislaciones que llegan al absurdo de gravar, con este impuesto de - traslado de dominio hasta el contrato preliminar de promesa de compraventa, aún cuando no exista ni entrega de precio ni de - cosa, haciendo con esto al contrato de compraventa real en --- oposición a consensual, tergiversando nuestras leyes civiles - que señalan a la compraventa como contrato consensual.

Nuestra tecnica fiscal, a nivel estatal, carece hasta de lógica jurídica y confunde términos, crea confusiones en los causantes, emite leyes fiscales ininteligibles; dando lugar a Reglamentos del Reglamento, opiniones, y dictámenes que llegan a decuplicar el contenido original y aún a hacerlo mas-oscuro.

La Federación debería crear un órgano fiscal de consulta jurídica, que se encargará de dar asesoría a las autoridades hacendarias en general, buscando unificar criterios, bases y tasas, revisar y dar opiniones en relación con proyectos de leyes etc.

B I B L I O G R A F I A

ABARADEJO GARCIA MANUEL "La obligación de transmitir la propiedad en la Compraventa", Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Ed. Reus Madrid 1947.

BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN "D. Notarial Mexicano", Cardenas 1977.

BARRERA GRAF JORGE "El Derecho Mercantil en la América Latina" México 1963.

BARRERA GRAF JORGE "Curso de Derecho Mercantil Mex" 1949, Ed. Juz. T.

BORJA SORIANO MANUEL. Teoría General de las Obligaciones Edit. Porrúa. Tomo I 1939.

CERVANTES AHUMADA RAUL "Derecho Mercantil 1er. curso" Mex. Ed. Herrero 1975.

COLIN Y CAPITANT "Curso Elemental de D.C." Trad. Española Madrid 1925. Tomo IV.

EXERCILIATIONIBUS AD PANDIETA XXX, párrafo 56 Cit. por Cohen Digeschichtliche Entenicklung des Eigentumsvorbehaltes Grunht.

GALINDO GARFIAS IGNACIO "Derecho Civil" Méx. Ed. Porrúa 1973.

GASCA C. L. "Compraventa Civil y Comercial" Trad. Esp. 1a. Ed. Madrid 1931 Vol. I.

GREGO PAOLO "La compravendita" Milano 1947, 2a. Ed.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO "D. de las Obligacio--

nes", Ed. Puebla, Cajiga 1971.

LOZANO NORIEGA "Cuarto curso de Derecho Civil" Contratos Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. 1970-1a. Edición.

MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA "De las obligaciones y contratos" Revista de Legislación Madrid 1907, 2a., Ed., -- Libro IV, Tomo VIII.

MANTILLA MOLINA ROBERTO "Derecho Mercantil Introducción y Conceptos fundamentales" 11a. Ed. Edit. Porrúa 1970.

MATEOS ALARCON MANUEL "Estudios sobre el Código Civil del D.F." Promulgado en 1870, con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el Código de 1884.

MAYNZ CARLOS "Curso de Derecho Romano" Trad. Española la Barcelona 1892 2a. Edic.

MAZEAUD HENRI, LEON Y JEAN "Lecciones de Derecho Civil", Pte. 3a., Vol. III, Trad. de Luis Alcalá Zamora y Castillo Buenos Aires Edic. Jcas. 1898.

MESSINEO FRANCISCO Derecho Civil y Mercantil, Tomo V.

MOMMSEN "Historia de Roma" Trad. Española Edit. Madrid 1876.

MUÑOZ LUIS "Derecho Mercantil" México Ed. Cardenas-1973.

ORTOLAN "Interpretación Histórica de las Instituciones de Derecho Romano" citado por Rafael Rojina Villegas en su obra Contratos IV Antigua Librería Robledo 1961.

PINA VARA RAFAEL DE "Derecho Civil Mexicano" Con---

tratos en Particular 8a. Ed. México Porrúa 1975.

PLANIOL Y RIPERT, JORGE, "Tratado Práctico de D. C.-
Francés las Obligaciones".

POTHIER ROBERT "Tratado de las Obligaciones" Trad.
Esp. Roger Barcelona 1839, Pag. 10.

POTHIER ROBERT "Tratado del Contrato de Venta" Li-
brerías de Juan Llordachs Editorial Barcelona 1880.

PORRAS LOPEZ ARMANDO "Derecho Fiscal aspecto jurídi-
co contable" 5a., Ed. México, Ed. Porrúa 1975.

RODRIGUEZ JOAQUIN "Curso de Derecho Mercantil" Méx.
1947 Tomo I.

RISOLIA MARCO ANTONIO "Capacidad y Contrato" 1a. ---
Ed. Buenos Aires.

ROGER BARCELONA 1839.

ROGINA VILLEGAS, RAFAEL "Derecho Civil", Contratos-
Ed. Juz. México, 1944, Tomo I.

SERAFINI FELIPE "Instituciones de Derecho Romano", -
9a., Edición Italiana ordenada por el Dr. Hércules Giammiche-
le Tomo II.

TARTUFARI LUIS "De la venta y del reparto) Vol. I, -
Tomo "A" Ed. Buenos Aires.

TOBENAS CASTAN "Derecho Civil Español y Foral", Ma-
drid 1944, 6a. Edición, Tomo III.

VIVANTE "Tratado di diritto commerciale" VOL. IV le
obbligazioni Ed. Vallardi Milano 1929.

LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

CODIGO CIVIL ARGENTINO.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS -
DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS -
DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928.

CODIGO CIVIL ESPAÑOL.

CODIGO CIVIL FRANCES.

CODIGO DE NAPOLEON.

APENDICE DE JURISPRUDENCIA del Semanario Judicial de-
la Federación 5a. Epoca.

LEY MONETARIA de los Estados Unidos Mexicanos.

I N D I C E

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PLANEACION FISCAL DEL MISMO

CAPITULO PRIMERO

La compraventa y sus modalidades

CAPITULO SEGUNDO

| | |
|------------------------------------|--------|
| I.- ORIGEN HISTORICO | (5) |
| Derecho Romano | 5 |
| Derecho Francés | 11 |
| Derecho Argentino | 16 |
| Derecho Español | 19 |
| Códigos Mexicanos de 1870 y 1884 | 23 |
| Código Civil de 1928 | 28 |
| II.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA | (33) |
| a).- Consentimiento | 33 |
| 1.- La oferta | 33 |
| 2.- La aceptación | 34 |
| b).- Objeto | 37 |
| 1.- El derecho | 39 |
| 2.- El precio | 41 |
| III.- REQUISITOS DE VALIDEZ | (46) |
| Objeto lícito | 46 |
| Capacidad | 46 |
| Formalidades | 47 |
| Obligaciones del vendedor | 49 |
| Obligaciones del comprador | 49 |
| CAPITULO TERCERO | |
| Compraventa con Reserva de dominio | 51 |

CAPITULO CUARTO

La compraventa en abonos - - - - - 62

CAPITULO QUINTO

Compraventa con pacto de preferencia - - - - 69

Venta con pacto de no vender a determinada -
persona (exclusión de un comprador futuro) - - - - - 72

CAPITULO SEXTO

Compraventa de Esperanza - - - - - 76

Compraventa de cosa futura - - - - - 76

Compraventa por acervo a la vista - - - - - 82

Compraventa a vistas - - - - - 83

Compraventa sobre muestras - - - - - 87

CAPITULO SEPTIMO

PLANEACION FISCAL

Impuesto sobre la Renta por enajenación de -
Inmuebles - - - - - 91

a).- LIQUIDACION NORMAL - - - - - 92

b).- COSTO DE ADQUISICION - - - - - 93

c).- AJUSTE EN EL COSTO - - - - - 93

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

a).- OBJETO - - - - - 102

b).- BASE - - - - - 102

c).- TASA - - - - - 102

d).- Obligaciones generales - - - - - 102

LEY DE HACIENDA DEL D. F. - - - - - 104

a).- Objeto - - - - - 104

b).- Sujeto - - - - - 104

CAPITULO SEPTIMO

IMPUESTO SOBRE LA RENTA por enajenación de Inmuebles.

- a) .- LIQUIDACION NORMAL
- b) .- COSTO DE ADQUISICION
- c) .- AJUSTE EN EL COSTO

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

- a) .- OBJETO
- b) .- BASE
- c) .- TASA
- d) .- OBLIGACIONES GENERALES

LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.

- a) .- OBJETO
- b) .- SUJETO
- c) .- BASE
- d) .- TASA
- e) .- OBLIGACIONES GENERALES
- f) .- DECLARACIONES, PAGO DEL IMPUESTO Y EXENCIONES

| | | |
|-------------|--|-----|
| c). | - Base | 104 |
| d). | - Tasa | 105 |
| e). | - Obligaciones generales | 106 |
| f). | - Declaraciones, pago del Impuesto y --- | |
| exenciones. | - | 108 |

CAPITULO OCTAVO

| | | |
|---------------|---|-----|
| CONCLUSIONES. | - | 112 |
|---------------|---|-----|